

DOMOVNÍ ŘÁD SVJ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemci je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění a Stanovami společenství.

S tímto domovním řádem jsou povinni se seznámit a dodržovat ho všichni členové společenství vlastníků jednotek.

Čl. 2

Základní pojmy

1) **Bytem** je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2) **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné prostory (části) domu.

3) **Příslušenstvím k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní koje).

4) **Společnými částmi domu** jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el. energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství. Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

5) **Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** je budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen "dům").

6) **Jednotkou** je byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.

7) **Vlastníkem jednotky** (vlastník bytu nebo nebytového prostoru se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu) se rozumí osoba nebo osoby,

které jsou zapsány jako vlastníci/spoluvlastníci u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

8) **Člen Společenství vlastníků jednotky** (dále jen člen SVJ) je vlastníkem jednotky.

8) **Nájemcem** se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od vlastníka bytu, nebo nebytového prostoru pronajatý byt nebo nebytový prostor, nebo mají od Společenství vlastníků jednotek pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

9) **Podnájemcem** se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají od nájemce se souhlasem vlastníka pronajatý bytový nebo nebytový prostor nebo společný prostor domu nebo jeho část.

Čl. 3 Práva a povinnosti vlastníků

1) Základní práva a povinnosti spoluvlastníků domu a práva a povinnosti vlastníků jednotek (bytových i nebytových) jsou upraveny zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků jednotek pro dům Španielova 1284 -1290, Praha 6 (dále jen Stanovy).

2) Základní povinností vlastníka jednotky v domě, vyplývající ze zákona, je platit řádně a včas příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby (dále jen Příspěvek), podle aktuálního rozpisu plateb.

a) V souladu s § 13 až 16 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, může být z důvodu neplacení příspěvků spojených s bydlením, podán návrh soudu na zajištění všech pohledávek včetně příslušných soudních poplatků a nákladů právního zastoupení.

b) Dluhy vůči společenství starší než tři měsíce, budou předány advokátní kanceláři k vymáhání. U těchto dluhů budou účtovány i zákonné úroky z prodlení.

c) Pokud vlastníkoví jednotky vznikne dluh na platbách Příspěvku, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Výbor. Výbor může podle ekonomické situace SVJ s dlužníkem uzavřít dohodu o splátkách za předpokladu, že dlužník předloží Výboru uznání svého dluhu s jeho úředně ověřeným podpisem.

3) Vlastník bytu nebo nebytového prostoru, který svůj byt nebo nebytový prostor pronajme, odpovídá za to, že tyto osoby, kterým byt nebo nebytový prostor pronajal (nájemci) budou užívat byt nebo nebytový prostor v souladu se zákonem, Stanovami a Domovním řádem Společenství. Totéž platí i pro podnájemce v případě, že vlastník dal nájemci souhlas k zřízení podnájmu jeho bytu nebo nebytového prostoru.

Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je dále povinen:

a) oznámit správci domu počet osob, které budou byt nebo nebytový prostor užívat, aby bylo možno stanovit výši měsíčních záloh na služby a neprodleně správci ohlásit každou změnu v počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor.

b) oznámit Výboru svou korespondenční adresu a telefon případně e-mailovou adresu pro případ havarijních situací a za účelem doručování důležitých informací.

4) Vlastníci, nájemci a podnájemci bytů a nebytových prostor jakož i osoby s nimi v bytě bydlící nebo užívající nebytový prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům, nájemcům nebo podnájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných vlastníků a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

5) Vlastníci, nájemci a podnájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu.

6) Vlastník, nájemce nebo podnájemce je povinen zpřístupnit byt nebo nebytový prostor v případě naprosté nutnosti (při poruše vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených SVJ. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru policií i bez souhlasu vlastníka.

7) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytových prostor z důvodu havárie apod., se doporučuje, aby vlastník v případě déle trvající nepřítomnosti v bytě nebo nebytovém prostoru, oznámil Výboru telefon a adresu pobytu, nebo adresu a telefon osoby, zmocněné ke zpřístupnění bytu.

8) Každý vlastník bytu nebo nebytového prostoru má právo svůj byt nebo nebytový prostor na své náklady zdokonalovat a zvyšovat jeho komfort. Změny a úpravy v bytě nebo v nebytovém prostoru musí být v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, zejména se stavebním zákonem a předpisy souvisejícími. Vlastník je povinen informovat Výbor a vlastníky jednotek v domě o plánovaných úpravách v bytě, které se týkají společných rozvodů a zásahů do stavebních konstrukcí, případně které mohou ovlivnit provoz ostatních jednotek v domě. Je povinen předložit Výboru doklad o postupu ve smyslu platných předpisů (ohlášení stavby, stavební povolení apod.). Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé touto činností.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1) Vlastník bytu nájemce nebo podnájemce nebo osoby s nimi bydlící, nesou plnou odpovědnost za všechna domácí zvířata (psi, kočky, drobní savci, plazi, apod.), která jsou v bytě držena.

2) V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití, je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i nejbližší okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen vše neprodleně odstranit. Dále je povinen důsledně dbát základních pravidel hygieny a pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě. Rovněž je povinen zajistit zvířata tak, aby neměla možnost nekontrolovaně vniknout do bytu nebo nebytového prostoru jiného vlastníka.

3) V případě oprávněné stížnosti jiného vlastníka na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, Výbor SVJ předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.

4) Tato pravidla se vztahují i na vlastníky nebytových prostor, pokud jsou v nich zvířata držena.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních vlastníků, nájemců nebo podnájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k užívání domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2) Vlastníci, nájemci a podnájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření obtížného hmyzu a hlodavců.

3) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích, schodiště, sklepní chodby musí být stále volně průchodné.

4) Zjistí-li někdo jakoukoliv závadu na společné části domu, je povinen ji neprodleně oznámit, a to buď písemným sdělením na e-mail SVJ: spanielova.1284-1290.svj@seznam.cz, nebo členovi Výboru.

Čl. 6

Prádelny, sušárny a kočárkárny

Způsob užívání prádelen, sušáren a kočárkáren je stanoven samotným názvem daných prostor, k jiným účelům mohou být tyto prostory užívány pouze po předchozím souhlasu SVJ.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Vlastníci bytů a nebytových prostor nebo jejich nájemci nebo podnájemci nesmí bez souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.

2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu SVJ a ostatních nejbližších dotčených vlastníků jednotek.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastník, nájemce, podnájemce a osoby s ním společně bydlící, jakož i jejich návštěvy, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu.
- 3) Ve společných prostorech domu a zejména ve výtazích je přísný zákaz kouření. Je zakázáno klepání cigaretového popela z otevřených oken bytů nebo lodžii, vyhazování nedopalků cigaret z oken bytů, lodžii domu nebo u vchodů do domu.
- 4) Úklid sněhu na přístupových chodnících do domu zajišťuje vlastník. Za tuto práci může být najaté osobě poskytnuta odměna ve výši, kterou shromáždění vlastníků určí.
- 5) Úklid společných prostor (chodby, vchodové vestibuly, schodiště, sklepní prostory), je prováděn na základě uzavřené smlouvy s firmou, která má k tomuto účelu živnostenské oprávnění.
- 6) Způsobí-li vlastník bytu nebo nebytového prostoru, jejich nájemci, podnájemci nebo osoby s nimi bydlící nebo užívající nebytový prostor mimořádné znečištění společných prostor, okolí vchodů nebo přilehlých udržovacích zelených ploch domu, je tato osoba povinna toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad správcem.
- 7) Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží, vytvoření skládky apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo. Nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí dát pokyn o odstranění znečištění Výbor na náklady Společenství.
- 8) Vlastníci, nájemci nebo podnájemci bytů a nebytových prostor a osoby s nimi společně bydlící nebo užívající nebytový prostor jsou povinni udržovat pořádek a čistotu také v prostoru vyhrazeném pro kontejnery na smíšený i tříděný odpad a jsou povinni odhazovat odpad výhradně do těchto kontejnerů.
- 9) Nadměrný výskyt lezoucího hmyzu v domě jsou vlastníci bytových jednotek povinni neprodleně ohlásit Výboru.

Čl. 9

Otevírání, zavírání a bezpečnost domu

- 1) Vlastníci, nájemci nebo podnájemci bytů a nebytových prostor jakož i osoby s nimi v bytě bydlící nebo užívající nebytový prostor jsou povinni celodenně při svém příchodu nebo odchodu z domu kontrolovat, zda jsou vstupní dveře dovřeny; v době od 20.00 do 6.00 hodin při svém příchodu nebo odchodu z domu kontrolovat, zda jsou vstupní dveře zamčeny.
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy na určeném místě v sídle Výboru.

3) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří jsou povinni děti poučit o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

Čl. 10

Klid v domě

1) Vlastníci, nájemci a podnájemci bytů a nebytových prostor jakož i osoby s nimi v bytě bydlící nebo užívající nebytový prostor jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky, nájemce nebo podnájemce nadměrným hlukem, zápachem apod.

2) V době od 22:00 hod. do 6:00 hod., v sobotu, v neděli a o svátcích od 22:00 do 8:00 hodin, jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat noční klid.

3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i vlastníci a nájemci nebytových prostor a společných prostor.

4) Provádění hlučných stavebních úprav, jako např. vrtání, je povoleno pouze v době od 8:00 do 19:00 hodin kromě neděle.

Čl. 11

Dodržování požární bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze Stanov a právních předpisů.

2) Domovní řád se vztahuje na všechny vlastníky domu, bytů a nebytových prostor, kteří jsou členy SVJ a na nájemce a podnájemce, kterým vlastník pronajal svůj byt nebo nebytový prostor nebo udělil souhlas nájemci ke zřízení podnájmu tohoto bytu nebo nebytového prostoru.

3) Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dnem

Za vlastníky:

Předseda výboru společenství vlastníků

Člen výboru společenství vlastníků: