

DOMOVNÍ ŘÁD

*Tento domovní řád přijalo shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán
Společenství vlastníků Strančická č.p. 3339, Praha 10 - Strašnice
se sídlem Strančická č.p. 3339/39, 100 00 Praha 10 – Strašnice, vzniklého podle zák. č. 72/1994
Sb. (dále jen „společenství“ nebo „SVJ“)*

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád stanoví závazná pravidla pro užívání bytů a jejich příslušenství, užívání společných částí domu společných všem vlastníkům a částí domu společných pouze některým vlastníkům a pozemků náležejících k domu.
- 2) Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky jednotek, příslušníky jejich domácnosti, nájemce, podnájemce a návštěvníky domu.

Čl. II

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 2) Společnými částmi domu náležejícími všem vlastníkům se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, chodby, schodiště, sušárna, kočárkárny, výtahy, místnost správce.
Společnými částmi domu náležejícími pouze některým vlastníkům se rozumí části domu určené pro společné užívání pouze některých vlastníků, a to těch, kterým náleží právo výhradního užívání garážových stání a boxů, a sice vjezdová garážová vrata, komunikace v prvním podzemním podlaží domu, garážová stání a garážové boxy.
- 3) Byty a společné části domu jsou podrobně popsány v Prohlášení vlastníka budovy, které je uloženo ve sbírce listin u Katastrálního úřadu hlavního města Prahy pod číslem V-6216-I/08 a jeho kopie je dostupná na internetových stránkách domu.
- 4) Přilehlými pozemky se rozumí přístupové chodníky včetně schodů, atrium, zatravněné plochy a záhony na pozemcích náležejících k domu, asphaltová komunikace, příjezd ke garážím.

Čl. III

Práva a povinnosti uživatelů bytů

- 1) Každý uživatel bytu je oprávněn užívat vedle bytu též jeho řádně označené příslušenství (např. sklep) a prostory, jež má vymezeny k výhradnímu užívání (předzahrádka, terasu, balkon, lodžii) a dále společné části domu a pozemky.
- 2) Každý uživatel bytu je oprávněn užívat byt a jeho příslušenství pouze v souladu s jeho určením podle stavebního zákona.
- 3) Každý uživatel bytu je povinen užívat byt takovým způsobem, aby výkonem svých práv nezasahoval do práv jiných uživatelů bytů.
- 4) Každý uživatel bytu je povinen byt a jeho příslušenství udržovat v dobrém stavebně-technickém stavu, je povinen zabezpečit, aby stav rozvodů vody a energií v bytě odpovídal obecně závazným právním předpisům a neohrožoval majetek či zdraví ostatních uživatelů domu. Dále je povinen udržovat byt v pořádku a čistotě, včetně mytí vnějších oken a vstupních dveří, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů domu špínou, zápachem, parazity a nadměrným hlukem.
- 5) Uživatel bytu není oprávněn bez souhlasu Výboru SVJ umísťovat na fasádu domu jakákoliv zařízení a předměty (pozn. rámy oken a okna jsou součástí fasády domu). Sušení prádla na fasádách domu je zakázáno, umístit lze pouze venkovní okenní teploměry. Dekorace (např. květináče, truhlíky) musí být zajištěny proti pádu, stékání vody, větru, atd.
- 6) V případě závady v bytě nebo nebytovém prostoru je každý uživatel bytu povinen bez zbytečného prodlení zabezpečit opravu tak, aby nedocházelo k poškození majetku, ohrožení zdraví ostatních uživatelů domu nebo omezení jejich práva v řádném užívání jejich bytu.
- 7) Vlastník bytu je povinen nahlásit správci a výboru SVJ každou změnu v počtu osob bydlících v bytě, a to do 15 dnů od změny; za takovou změnu je považováno bydlení po dobu delší než 3 měsíce.
- 8) Vlastník bytu je povinen nahradit škodu, kterou způsobil on nebo osoby, kterým umožnil byt užívat nebo kterým umožnil vstup do domu. Dojde-li např. k vytopení sousedů, jdou náklady na uvedení bytu do původního stavu (vymalování, oprava pohledů, úklid, vysoušení, atp.) k tíži viníka.

Čl. IV

Užívání společných částí domu a přilehlých pozemků

- 1) Společné části domu smějí být užívány pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení v souladu s Prohlášením vlastníka budovy tak, aby nedocházelo k omezování jiných uživatelů domu, vč. respektování práva výlučného užívání vyjmenovaných společných částí domu (jako jsou předzahrádky, lodžie, terasy, balkony a parkovací stání).
- 2) Každý návštěvník domu vč. vlastníků a uživatelů bytových prostor je povinen udržovat ve společných částech domu klid a pořádek, je v nich přísně zakázáno kouřit, není oprávněn ve společných prostorách domu odhazovat odpadky, ani tyto prostory jinak znečišťovat, malovat po stěnách a rýt do nich, psát a vylepovat v domě nápisy a reklamy, vyjma míst k tomu určených.
- 3) V případě způsobeného znečištění společných prostor a přilehlých pozemků (např. rozlítím tekutiny na chodbě, ve výtahu; nebo dojde-li stěhování, vynášením věcí z/do bytu ke znečištění společných prostor; atp.) je uživatel bytu povinen okamžitě zajistit úklid.
- 4) Uživatel bytu nesmí používat společné části domu k uskladnění svého majetku.
- 5) Přilehlé pozemky, tj. chodníky, atrium, zatravněné plochy kolem domu, předzahrádky a venkovní parkovací stání musí být užívány tak, aby nedocházelo k jejich poškození a znečišťování.
- 6) Atrium je architektonicky a koncepčně řešeno jako klidová zóna. Je tedy v atriu zakázáno: provozovat jakoukoli sportovní či pracovní činnost; venčit zde zvířata; provozovat dětské hry; či dělat jakoukoli činnost, která by jak hlukem, tak svojí povahou obtěžovala ostatní vlastníky a uživatele bytových jednotek.
- 7) Ve všech společných částech domu je zakázáno kouřit. Kouření z oken, na předzahrádkách, balkonech, lodžiích a terasách je dovoleno pouze tehdy, neobtěžuje-li to uživatele ostatních bytů.
- 8) Ve všech společných částech domu a na přilehlých pozemcích je zakázáno rozdělávat otevřené ohně.
- 9) Je zakázáno z oken bytů, lodžií, balkonů a teras vyhazovat jakékoli předměty (jako např. nedopalky, odpadky, vánoční stromečky) či odklepávat popel z cigaret, vyklepávat prachovky, hadry, utěrky, atp. a vyvěšovat peřiny.
- 10) Je zakázána jakákoli manipulace s kterýmkoli technickým zařízením domu (např. čidla osvětlení, pojistkové skříně, čidla CO, ovládání vzduchotechniky atp.). Manipulovat s těmito zařízeními mohou pouze osoby tímto pověřené.

Čl. V

Stavební práce v bytech a nebytových prostorách

- 1) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je oprávněn provádět úpravy a opravy bytu pouze v souladu s platnými stavebními předpisy.
- 2) Žádný vlastník nebo oprávněný uživatel bytu není oprávněn provádět úpravy a opravy společných částí domu, a to ani společných prostor jím výhradně užívaných, přilehlých pozemků, parkovacích míst. Tyto úpravy a opravy mohou být prováděny pouze v souladu s platnými právními předpisy a souhlasem potřebného počtu členů SVJ.
- 3) V případě stavebních prací, kterými jsou ostatní uživatelé domu rušeni (prach, zápach, hluk, atp.), je stavebník povinen na provádění oprav upozornit minimálně 7 dnů předem vyvěšením ohlášení těchto prací na nástěnce s uvedením, kdy práce započnou, jak dlouho budou trvat resp., kdy skončí a v jakých hodinách budou práce prováděny. Práce, při kterých by mohli být obtěžováni ostatní uživatelé bytů hlukem, musí být prováděny mezi 7. hodinou ranní a nejpozději 20. hodinou večerní. Dále je stavebník povinen zabezpečit, aby provádějící firma byla řádně pojištěna proti případným škodám na majetku a byl dodržován ve stanovenou dobu klid v domě; stavební materiál a suť musí být společnými částmi domu přemísťovány tak, aby nedocházelo ke škodám, domovní výtah nesmí být přetěžován a denně musí být zajištěn pořádek ve společných částech domu. Stavební odpad a suť, stejně jako zbytky materiálů, objemné krabice od nábytku apod. nesmí být odkládány ani do kontejnerů na směsný odpad ani u těchto kontejnerů. Tento typ odpadu je třeba zlikvidovat na vlastní náklady majitele či uživatele bytu odvezením do sběrného dvora či jinou cestou.
- 4) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je v případě nutnosti plánovaného odpojení některého ze společně užívaných médií (teplá a studená voda, odpad, rozvody elektřiny případně plynu) povinen nejméně 7 dní předem informovat ostatní uživatele bytů vyvěšením ohlášení těchto výluk na nástěnku s uvedením, kdy výluka započne, jak dlouho bude trvat resp., kdy skončí, čeho se bude týkat a v jakých hodinách ji je možno očekávat. Přičemž doba odpojení může proběhnout pouze mezi 9,00 do 16,00 (s výjimkou mimořádných okolností vzniklých během rekonstrukčních prací).
- 5) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je v případě výměny vnějších oken, balkónových dveří a vstupních dveří do jednotky povinen respektovat: architektonický ráz domu, závazné pokyny stavebního úřadu a orgánů památkové péče, kterému je povinen předložit podklady týkající se takovéto výměny. Tato výměna podléhá odsouhlasení členy SVJ v zákonem stanoveném počtu.

Čl. VI

Povinnost předcházet škodám

- 1) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je povinen zabezpečit, aby nedocházelo při užívání bytu, jeho příslušenství a společných prostor a pozemků ke škodám na majetku v bytových jednotkách ostatních vlastníků a společných částech domu včetně jejich zařízení. Každou způsobenou škodu je ten, kdo škodu způsobil, povinen nahlásit vlastníkovi bytové jednotky, kde ke škodě došlo, nebo výboru SVJ či správci, pokud byla způsobena škoda na společných částech domu nebo příslušenstvích k bytům jiných vlastníků.
- 2) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je povinen sdělit na sebe kontaktní údaje, v době svojí dlouhodobé (delší, než 3 měsíce) nepřítomnosti kontaktní údaje na osobu, která v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti umožní do jeho bytu přístup a to výboru SVJ a správci a dále dbát na včasnou aktualizaci předaných kontaktů. Kontakty slouží správci nebo výboru pro případ náhlé havárie, ze které vyplyne potřeba urychleně zpřístupnit byt pro případné zamezení dalším škodám či odstranění vzniklé havárie.

- 3) V případě, že v bytě nebo jeho příslušenství vznikne závada, která ohrožuje majetek nebo zdraví nebo existuje důvodná domněnka o takové závadě a oprávněný uživatel bytu nezajistí opravu nebo nepřístupný byt nebo příslušenství bytu k provedení takové opravy, je člen Výboru SVJ nebo oprávněný správce nebo havarijní služby oprávněn za asistence policie nechat na náklady vlastníka bytu nebo jeho příslušenství otevřít, opravu provést a byt zabezpečit.

Čl. VII Chov domácích zvířat

- 1) Každý vlastník, oprávněný uživatel bytu nebo návštěvník domu je povinen zabezpečit, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné části domu a přilehlé pozemky, neohrožovalo a neobtěžovalo (např. vytím, štěkáním atp.) ostatní uživatele domu. V případě způsobeného znečištění je povinen okamžitě zajistit úklid. Dále je povinen zabezpečit, aby zvíře bylo čisté a řádně očkované.
- 2) Volné pobíhání zvířat po domě, kolem domu a jejich venčení v atriu a na zatravněných pozemcích náležejících k domu je přísně zakázáno.

Čl. VIII Další pravidla užívání domu

- 1) Každý vlastník, oprávněný uživatel bytu nebo návštěvník domu je povinen dodržovat noční klid v domě, a to každý všední den v době od 22,00 do 7,00 hodin; v sobotu, v neděli a v době státem uznaných svátků od 22,00 do 9,00 hodin.
- 2) V době nočního klidu není dovoleno vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost např. hrát na hudební nástroje, pouštět si nahlas reprodukovanou hudbu, hlasitě zpívat, hlasitě se bavit, používat hlučné spotřebiče (vysavač, mixér, pračka apod.).
- 3) Každý vlastník nebo uživatel bytové jednotky je povinen dbát na to, aby ventilátory v koupelně, na WC a kuchyňské digestoře byly spuštěny pouze po nezbytnou dobu. Doporučuje se osazení vypínačů ventilátorů časovými spínači, tak aby nebyli vlastníci a uživatelé ostatních bytových jednotek rušeni hlukem ventilátorů po dobu několika hodin.
- 4) Zvláštní důraz na noční klid je kladen na prostory předzahrádek, balkonů, lodžii a teras, kde se jakýkoli hluk ještě umocňuje architektonickým pojetím domu. Obtěžování nadměrným hlukem, reprodukovanou hudbou a výkonem jakékoli hlučné činnosti v těchto prostorách je třeba se vyvarovat i během dne, neboť tím jsou omezována práva ostatních uživatelů bytových jednotek.
- 5) Vlastníci a uživatelé bytu jsou si vědomi toho, že standardní podlahové krytiny v bytech jsou velmi hlučné a vyvarují se pokud možno používání obuvi, která ve spojení s laminátovou podlahovou krytinou a dlažbou obtěžuje nadměrným hlukem uživatele ostatních bytů.
- 6) Provádění úprav bytu jeho příslušenství formou tzv. domácí kutilské práce (montáže nábytku, vrtání hmoždinek, zatlukání hřebíků, skobíček atp.) mohou být prováděny v pracovní dny v době od 7:00 do 20:00 a ve dnech pracovního volna v době od 9:00 do 20:00.
- 7) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je povinen při každém vstupu do domu nebo odchodu z domu vždy uzavřít hlavní vchodové dveře a dbát na to, aby do prostoru domu nevnikla cizí nebo neoprávněná osoba. Stejně tak není dovoleno vpuštět pomocí elektronického otevírání dveří neznámé osoby, které o vpuštění do domu žádají pod jakoukoli záminkou, vždy je potřeba tyto osoby identifikovat a neponechávat bez dohledu v domě.
- 8) Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu je povinen při ztrátě či odcizení klíče či čipu ke společným částem domu nahlásit tuto skutečnost správci nebo členům výboru společenství, kteří neprodleně zařídí zablokování ztraceného čipu tak, aby nedošlo k vniknutí neoprávněné osoby do domu.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

- 1) Tímto domovním řádem nejsou dotčena další práva a povinnosti vyplývající pro vlastníky jednotek ze stanov SVJ.
- 2) Každý vlastník bytu odpovídá za chování osob, kterým umožnil byt, příslušenství bytu a společné prostory domu užívat a dále odpovídá za chování osob, kterým umožnil vstup do domu. Zároveň je povinen s tímto domovním řádem osoby, jimž přenechá svůj majetek k užívání, seznámit.
- 3) Stížnosti na nedodržování Domovního řádu lze podat správci a Výboru SVJ, který je oprávněn v případě porušení závazných ustanovení Domovního řádu zajišťovat nápravu třeba i za pomoci policie.
- 4) Tento domovní řád je platný dnem schválení shromážděním vlastníků jednotek.
- 5) Za porušení povinností dle tohoto řádu je výbor oprávněn uložit pokutu až do výše stanovené shromážděním.

Tento Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků Strančická č.p. 3339, Praha 10 - Strašnice dne

3. 12. 2015

předseda výboru
Ing. Tomáš Švec


místopředseda výboru
Mgr. Zdena Kotandová