

DOMOVNÍ ŘÁD

pro dům Zlonická č.p. 703, Praha 9 – Letňany

Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 703, Praha 9 - Letňany (dále jen „SVJ“) dne 11.12.2007 a nabývá účinnosti dnem 1.1.2008. Tato pravidla jsou závazným dokumentem.

Preambule

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a uživateli bytů a nebytových prostor v domě Zlonická 703, Praha 9, byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojivé. Tato pravidla jsou součástí zakládajících dokumentů SVJ a jsou závazná pro všechny členy tohoto SVJ. Členové SVJ jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na uživatele bytů a nebytových prostor v případě, že budou přenechány k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Článek I.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a jsou vymezeny jako jednotka v prohlášení vlastníka.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení a jsou vymezeny jako jednotka v prohlášení vlastníka tj. hromadné garáže a samostatné sklepní kóje.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání a blíže vymezené v prohlášení vlastníka. Pro účely tohoto domovního řádu se za společné části domu považují též pozemky věcně související s domem, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů SVJ.
5. Uživatelem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí jeho vlastník, spoluvlastník, nájemce, podnájemce, členové jejich domácnosti příp. další osoby užívající byt nebo nebytový prostor.
6. Obyvatelem domu se rozumí každý uživatel bytu nebo nebytového prostoru.
7. Členem SVJ je každý vlastník nebo spoluvlastník bytu nebo nebytového prostoru v domě.

Článek II.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád určuje pravidla a upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu v ulici Zlonická, č.p. 703/2, Praha 9.
2. Všichni obyvatelé domu jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.
3. Základní práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytů a nebytových prostor upravují zejména zákon o vlastnictví bytů, občanský zákoník a předpisy s ním související a stanovy SVJ.

Článek III.

Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele domu jsou internetové stránky na adrese <http://zlonicka.net>. Jejich prostřednictvím předává výbor SVJ a kontrolní komise informace všem obyvatelům domu.
2. Nejdůležitější informace budou zveřejňovány též na nástěnce v přízemí domu.
3. Pro komunikaci vlastníků s orgány SVJ a komunikaci mezi vlastníky navzájem slouží diskusní fórum na webu SVJ. Pro komunikaci s výborem je možné i emailovou schránku výboru SVJ vybor@zlonicka.net.
4. K písemnému styku s výborem SVJ slouží označená poštovní schránka umístěná u vchodu do domu.

5. Výbor SVJ odpovídá na žádosti a dotazy formou přiměřenou povaze vzneseného požadavku (elektronicky, příp. písemně). Případné zamítavé stanovisko je povinen řádně odůvodnit.
6. Kontaktní emailová adresa výboru SVJ a adresa internetových stránek mohou být výborem SVJ změněny. Výbor SVJ je povinen o změně obyvatele domu řádně včas informovat.

Článek IV.

Práva a povinnosti obyvatel domu

1. Obyvatelé domu jsou povinni řádně užívat společné části domu a při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním obyvatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Žádný byt nebo nebytový prostor nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován, ledaže tak umožňuje zákon.
3. Obyvatelé domu jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům a měřičům vody a tepla za účelem jejich údržby a odečtu naměřených hodnot.
4. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a hradit zálohy na služby ve výši určené rozhodnutím příslušného orgánu SVJ a ve lhůtě určené takovým rozhodnutím nebo stanovami SVJ.
5. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy bytu nebo nebytového prostoru, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení odboru výstavby Úřadu Městské části. Úpravy bytu nebo nebytového prostoru, jimiž se mění vzhled domu (včetně instalace venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů) může vlastník provést pouze na základě předchozího souhlasu příslušného orgánu SVJ.
6. Při veškerých stavebních pracích, které by obyvatelé domu měli v úmyslu provádět ve svých bytech nebo nebytových prostorách (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček, či dokonce do nosných konstrukcí, atd.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami.
7. Obyvatelům domu se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru v závažných případech.
8. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit prodej a/nebo nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů SVJ a pro potřeby správy domu.
9. Vlastník je povinen písemně nahlásit výboru SVJ změnu osobních a kontaktních údajů evidovaných výborem SVJ v seznamu členů SVJ (jméno, příjmení, titul, trvalá adresa, adresa pro doručování, kontakt – telefon, email, nájemce a kontakt na něj), a to bez zbytečného odkladu po jejich změně.
10. Obyvatelé domu jsou povinni pro účely řádné správy domu do 14 dnů písemně oznámit výboru SVJ počet, jména a kontaktní údaje osob, které byt nebo nebytový prostor užívají.

Článek V.

Užívání společných částí a zařízení domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno. Ve společných prostorách nesmí být umísťovány ani skladovány odpady a nádoby na odpady, jakékoliv nebezpečné látky a materiály. Chodby a vstupy nemohou být zastavovány jakýmkoliv předměty. Předměty umístěné ve společných prostorách v rozporu s těmito pravidly budou odstraněny na náklady původce.
2. Ve všech společných prostorách včetně chodeb, výtahu, sklepů a garáží je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
3. Obyvatelé domu ani jejich hosté (vč. dodavatelů) nesmí poškozovat společné prostory ani žádný jiný movitý či nemovitý majetek. Závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobí, jsou povinni odstranit nebo, není-li to možné, jsou povinni je oznámit výboru SVJ a uhradit náklady na jejich odstranění. Jsou také povinni upozornit výbor SVJ na jiné, jimi nezpůsobené, závady či poškození na společných částech domu.
4. Veškeré stěhování se doporučuje provádět v době od 09.00 do 19.00 hod a takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu zejména hlukem či nadměrným provozem v domě nebo k nadměrnému omezování užívání společných částí domu ostatními obyvateli domu (výtah). Při stěhování nábytku či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných prostor.
5. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla jsou všichni povinni při odchodu zhasnout.

Článek VI. **Vnější vzhled domu a provádění změn**

1. Nikdo nesmí bez předchozího souhlasu příslušného orgánu SVJ umísťovat na vnější konstrukce domu (balkony, terasy, okna, fasádu, anténní stožáry apod.) jakákoliv zařízení a předměty (včetně televizních nebo radiových antén, pevně instalovaných markýz, stínidel a zástěn, klimatizačních jednotek, billboardů, plakátů nebo jiných nápisů atd.), provádět jakékoliv konstrukční změny uvnitř a vně domu, ani měnit vzhled domu (vč. natírání fasády, zábradlí balkonů apod.) nebo stěn společných prostor.
2. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště. Na balkóny je možno umísťovat skládací věšáky na prádlo a dětské kočárky a vybavovat je venkovním nábytkem a květinami, které však musí být zabezpečeny proti pádu.

Článek VII. **Užívání okolí domu, parkovací a garážová stání**

1. Obyvatelé domu ani jejich hosté nesmějí způsobovat škody na stromech, rostlinách, keřích, květinách nebo trávnicích.
2. Obyvatelé domu i jejich hosté mohou k parkování vozidel užívat pouze ta soukromá parkovací místa, na které mají nárok z titulu kupní či jiné relevantní smlouvy, nebo mohou užívat veřejně přístupná a k jen k tomu účelu určená a označená veřejná parkovací stání.
3. Je zakázáno bránit ve vjezdu a výjezdu vozidel z garáží. Je zakázáno parkovat vozidla mimo vyhrazená místa, parkovat na zákazu zastavení, neoprávněně užívat parkovací místa vyhrazená pro majitele průkazu ZTP a bránit ve vjezdu na soukromá parkovací stání nebo přímo na těchto stáních bez svolení jejich vlastníka parkovat.
4. V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě (silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona.
5. Garážová stání smějí být využívána pouze pro parkování vozidel a nikoli jako skladovací prostory.

Článek VIII. **Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí**

1. Společenství zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Obyvatelé domu, jakož i jejich hosté (vč. dodavatelů) jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
3. Je zakázáno provádět opravy a jiné činnosti, které jakkoliv znečišťují společné prostory domu a garáže, stejně jako znečišťovat společné prostory blátem, odpadky a nedopalky. Každý, kdo způsobí takové znečištění musí jej neprodleně odstranit na vlastní náklady. Za znečištění společných prostor způsobené provozem dodavatele (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.) odpovídá ten obyvatel domu, pro kterého byla činnost vykonávána.
4. Doporučuje se využívat nádob na tříděný odpad umístěných v blízkosti domu. Zakazuje se odkládání jakéhokoliv odpadu do prostor určených pro nádoby na odpad mimo tyto nádoby. Objemný a nebezpečný odpad není možno odkládat do kontejnerů nádob určených pro běžný odpad, původce takového odpadu je povinen ho zlikvidovat sám na vlastní náklady.
5. Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
6. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně nebo jinak nebránily provozu domu.

Článek IX. **Klid v domě**

1. Obyvatelé domu jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 21:00 do 9:00 hodin jsou obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid. Obyvatelé domu nesmí dovolit, aby vně jednotky pronikal nadměrný hluk nebo vibrace, které by mohly rušit nebo obtěžovat ostatní obyvatele domu, zejména hlasitá hudba, řeč nebo hluk z používaných spotřebičů či nářadí.

3. Provádí-li uživatel v bytě nebo nebytovém prostoru úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vtírání a sekání do zdiva), smí tak činit jen v denní době (od 9:00 do 19:00 hod.) a to jen ve dnech od pondělí do soboty včetně s výjimkou státních svátků.

Článek X. Bezpečnost

1. Je povinností každého obyvatele domu dodržovat požární poplachovou směrnici, požární předpisy a postup při havárii vody a elektřiny.
2. Manipulace s otevřeným ohněm ve společných prostorách, v bytových jednotkách i na balkonech a terasách může být prováděna pouze v souladu s požární a poplachovou směrnici a požárními předpisy.
3. Obyvatelé domu jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky a předměty snadno vznětlivé či jinak nebezpečné.
4. Obyvatelé domu nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do domu při vlastním vstupu či odchodu, a to ani v prostorách garáží (je třeba dohlédnout na úplné uzavření garážových vrat). Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby obyvatelé domu neotvírali dveře prostřednictvím domácího telefonu osobám, které neznají.
5. Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do domu nebo dálkového ovladače garážových vrat jsou obyvatelé domu povinni neprodleně oznámit správci domu a členům výboru SVJ.
6. Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dveře od vstupních prostor ke sklepním kójím, jakož i jiné dveře ve společných prostorách domu, pokud se nejedná o únikový východ.
7. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí domu včetně společných částí.

Článek XI. Chov domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a na pozemcích k domu příslušejících.
2. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
3. Domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na stromech, rostlinách, keřích, květinách nebo trávnicích.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z platných právních předpisů a ze schválených stanov SVJ.
2. Výbor SVJ nebo správce domu je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu a na internetové stránce.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro vlastníky jednotek stejně jako pro nájemce, podnájemce a další uživatele domu a jejich hosty (vč. dodavatelů).
4. Tento domovní řád lze změnit pouze na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek SVJ, a to číslovanými dodatky, případně přijetím nového domovního řádu.

V Praze, 11.12.2007

Společenství vlastníků jednotek pro dům Zlonická 703, Praha 9