

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Janáčkovo nábřeží 476, Praha

I. Úvodní ustanovení

Výbor společenství vlastníků bytů a nebytových prostor v objektu Janáčkovo nábřeží 476, Praha 5 vydává tento domovní řád, jenž upravuje podmínky a způsob užívání bytů a nebytových prostor jakož i společných částí zmíněného objektu. Základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků je v této oblasti stanovena zákonem č 89/2012 Sb. (Občanský zákoník).

Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na vlastníky, nájemníky, podnájemníky a jejich návštěvy.

II. Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou místnosti určené k podnikání rozhodnutím stavebního úřadu a prohlášením vlastníka.
- 3) Společnými částmi jsou např. pozemek, vnitroblok (dvůr), základy, střecha, průjezd, schodiště, půda, sklepy apod. (podrobněji v prohlášení vlastníka).

III. Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Každý uživatel bytu má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru. Svým počínáním nesmí omezovat výkon práv ostatních vlastníků.
- 2) Vlastníci jsou povinni dodržovat požární bezpečnost. Není přípustné poškozovat protipožární zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky, hlásiče apod.). Na chodbách nesmí stát žádný nábytek, který by znesnadňoval případný zásah požárníků.
- 3) Není dovoleno neodborně zasahovat do elektrického zařízení domu.
- 4) Správce, či jiná pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovi vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem provedení odečtu měřidel, nebo jejich výměny. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor zpřístupněn i bez souhlasu vlastníka za asistence policie, správce a zástupce společenství vlastníků. O tomto zásahu musí být vlastník vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.
- 5) Vlastníkům jednotek, kteří se v bytě delší dobu nezdržují, se doporučuje zmocnit k některým kontaktům se správcem objektu svého zástupce a oznámit výboru SV kontakt (telefon, e-mail).

- 6) Zjistí-li vlastník bytu či nebytového prostoru závadu na společném zařízení, nahlásí ji výboru SV. Drobné závady (např. prasklé žárovky, vady na dveřích v domě, zavíracích apod.) možno též hlásit výboru SV.
- 7) Klíče od domu a uzamykaných společných částí budovy není přípustné půjčovat cizím osobám (zvýšení bezpečnostního rizika). Náhradní nebo další klíče od domu si mohou vlastníci či uživatelé bytů vyzvednout u předsedy výboru SV.

IV. Vyvěšování a ukládání věcí

- 1) Vlastníci jednotek ani nájemci nesmějí bez písemného povolení výboru SV umísťovat na fasádu domu reklamu, zařízení na příjem TV signálu, světla ani jiná technická zařízení (nebezpečí porušení tepelně izolačních vlastností pláště budovy). Není povoleno instalovat videokamery tak, aby docházelo k porušení zákona o ochraně osobnosti.
- 2) Květiny na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po fasádě. Balkon není dovoleno splachovat proudem vody.
- 3) Ve společných prostorách domu nelze odkládat osobní věci, vyjma sklepních kójí. Užívaná sklepní kóje musí být označena jmenovkou.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Uživatelé bytů jsou povinni udržovat v objektu pořádek a čistotu. Je smluvně zajištěn pravidelný úklid společných částí domu.
- 2) Není dovoleno nechávat otevřená okna společných částí budovy.
- 3) Kolem kontejneru na směsný domovní odpad i u kontejnerů na tříděný odpad je nutno udržovat pořádek a nádoby zavírat. Uživatelům bytů se důrazně doporučuje třídit odpad. Rozměrný a neskladný odpad patří do obecních kontejnerů přistavovaných ÚMČ Praha 5.
- 4) Je zakázáno vstupovat na střechu.
- 5) V prostorách, kde není instalováno automatické zhasínání, musí být při odchodu zhasnuto světlo.
- 6) Je zakázáno cokoliv vylévat nebo vyhazovat z oken nebo balkonů.
- 7) Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů ve společných prostorách je zakázáno.
- 8) Znečištění společných prostor (při opravách, stěhování apod.) některým z vlastníků nebo nájemníků, musí tento uvést do pořádku v co nejkratší době.
- 9) V bytech nebo nebytových prostorách není dovoleno ukládat snadno vznětlivé látky, jakož i toxické nebo výbušné látky.
- 10) Spínače společného osvětlení na chodbách není dovoleno fixovat v sepnuté poloze (může dojít ke spálení jističe).

VI. Otevírání a zavírání domu

- 1) Oba vchody do domu a dveře na schodiště se trvale zavírají a uzamykají. Poškození těchto dveří nutno ohlásit výboru SV.
- 2) Není dovoleno vpouštět do objektu cizí osoby. Výjimkou jsou návštěvy, doručovatelé, opraváři a složky integrovaného záchranného systému (policie, hasiči, zdravotní služba atd.).
- 3) Vstupní dveře není povoleno trvale zakládat a bránit tak v jejich uzavření.
- 4) Je nutno řádně zamykat i ostatní části domu, jako sklep a půdu.

VII. Klid v domě

- 1) V době od 22:00 hod do 6:00 hod platí v objektu noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné elektrické spotřebiče atd. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přijímačů, videí apod.
- 2) Provádění oprav a hlučných prací v bytech a nebytových prostorách je povoleno v době od 8:00 hod do 18:00 hod ve všedních dnech. V odůvodněných případech, které budou předem schválené SV, může být udělena výjimka.
- 3) Vlastníky vyzýváme k ohleduplnosti vůči ostatním též při pohybu na chodbách a ve společných částech domu, kde se zvuk i hlasitá mluva rozléhá.
- 4) Klid v domě se vztahuje i na prostor vnitrobloku (dvora), kde by hluk obtěžoval i obyvatele okolních domů.

VIII. Přestavby a stavební úpravy

- 1) Není dovoleno bez stavebního povolení instalovat zasklení balkonů.
- 2) Uživatelům bytů není dovoleno pozměňovat úpravami barevnost fasády či celkový vzhled objektu bez náležitého odborného projednání, stavebního povolení a odsouhlasení SV.
- 3) Není povoleno provádět bez povolení změny vodovodního, elektrického, plynového či jiného systému mající vliv na společnou funkci užívanou jinými vlastníky. Stavební úpravy nesmějí ohrožovat statiku budov, bezpečnost objektu nebo požární bezpečnost.

IX. Držení domácích zvířat

- 1) Chovatel domácích zvířat je zodpovědný za případné škody, které zvířata způsobila jiným vlastníkům nebo společenství.
- 2) Jakékoliv znečištění společných prostor domácími zvířaty musí jejich majitel bez prodlení odstranit.

- 3) Uživatelé jednotek nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečností držených domácích zvířat.
- 4) V prostorách domu se nesmí zvířata volně pohybovat, totéž platí i pro prostor vnitrobloku (dvora).

X. Využití vnitrobloku (dvora)

- 1) Vnitroblok patřící k domu je určen zejména k parkování vozidel.
- 2) K parkování vozidla je přiděleno konkrétní parkovací místo na základě platné smlouvy vydané SV.
- 3) Po průjezdu domem je vždy nutné uzavřít a uzamknout oboje vrata, jak do dvora, tak do ulice. Je třeba dbát zvýšené opatrnosti kvůli volnému pohybu osob.
- 4) Průjezd je využíván i uživateli sousedního domu Janáčkovo nábřeží 474 (na základě věcného břemene).
- 5) Ve vnitrobloku jsou umístěny veškeré kontejnery na odpad (směsný i tříděný).
- 6) Ve vnitrobloku je zakázáno venčení zvířat, mytí vozidel, skladování věcí (vč. prostorů pod balkony). Dále je zakázáno provozování míčových her a jiné zábavy, která by mohla způsobit škodu na parkujících vozidlech.
- 7) V případě naléhavé nutnosti (rekonstrukce, stěhování apod.) je možné využít volné plochy mimo parkovací místa k dočasnému uskladnění věcí. Toto je možné pouze po předchozím odsouhlasení SV a nesmí omezit pohyb vozidel.

XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Není dovoleno poškozovat poštovní schránky, vývěsku nebo strhávat oznámení, pozvánky, informační tabule a jiné výstrahy.
- 2) Při každém prodeji (nebo převodu) bytu je povinností nového vlastníka informovat bez odkladu výbor SV, aby mohla být aktualizována evidence. Je nutno ohlásit i změnu počtu osob v jednotce pro účely předpisu záloh a vyúčtování služeb.
- 3) Ve všech společných prostorách objektu je přísně zakázáno kouřit.
- 4) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných platných právních norem.
- 5) Porušení tohoto domovního řádu bude řešit výbor SV, shromáždění, případně správní orgán (obvodní úřad), pokud není stanovena příslušnost soudu či jiného orgánu v souladu s právními předpisy.

Domovní řád byl schválen na shromáždění SV dne 9.4.2019 a nabývá platnosti a účinnosti dnem 9.4.2019.