

Pravidla pro správu a užívání domu, jednotek (bytů), společných částí domu a jiných zařízení

(domovní řád)

**společenství vlastníků budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437,
Praha 3**

Článek 1 Úvodní ustanovení

1.1 Tento domovní řád upravuje pravidla správy a užívání domu, jednotek (bytů), společných částí domu a jiných zařízení v domě ve společenství vlastníků budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, Praha 3, se sídlem Loudova 2431/6, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 242 16 267, zapsaném v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13338 (dále jen „**Společenství**“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků a Uživatelů jednotek je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a stanovami Společenství.

1.2 Jednotlivá ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro každého vlastníka, nájemce, podnájemce či jiné osoby, které užívají byt, dále pro členy jejich domácností, osoby, které užívají prostor sloužící podnikání či společnou část domu (dále společně jen „**Uživatelé**“ či kterýkoli z nich jen „**Uživatel**“), a přiměřeně také pro všechny další osoby, které se nacházejí v domě. Každý Uživatel je povinen dodržovat pravidla stanovená tímto domovním řádem a základní pravidla soužití s ostatními Uživateli.

1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu ohledně práv a povinností souvisejících s užíváním bytu se týkají také prostoru sloužícího podnikání a společných částí domu, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků, není-li dále v tomto domovním řádu stanoveno jinak.

Článek 2 Základní pojmy

2.1 Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

2.2 Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné; jednotka je samostatnou věcí nemovitou. Takto vymezená jednotka se v souladu s právními předpisy považuje za jediný vlastnický objekt.

2.3 Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, které lze považovat za samostatné, a zároveň jsou určeny k tomu, aby byly používány společně s bytem (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).

2.4 Společnými částmi domu jsou alespoň ty části, které jsou podle své povahy určeny pro společné užívání; společnými částmi domu jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům zakládá právo mít na pozemku dům, stavební částí podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu

jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku k užívání bytu. Vymezení společných částí domu se řídí dále ust. § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím¹.

2.5 Vlastníkem se rozumí osoba, která je jakožto vlastník jednotky (bytu) zapsána na listu vlastnictví č. 16426 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro k.ú. Žižkov (727415), obce Praha (554782). Každý vlastník je členem Společenství. V případě dvou a více spoluvlastníků a manželů vykonává práva a je povinen dodržovat povinnosti dle tohoto domovního řádu každý ze spoluvlastníků a manželů.

2.6 Nájemcem se rozumí osoba, která užívá jednotku (byt) nebo její část na základě nájemní smlouvy či jiné smlouvy opravňující k užívání jednotky (bytu) ústně, mlčky, či konkludentně uzavřené s vlastníkem jednotky (bytu). Nájemcem se rozumí taktéž osoba, která na základě nájemní smlouvy užívá společnou část domu nebo jeho část nebo prostor sloužící k podnikání či jeho část. Podnájemcem se rozumí osoba, která užívá jednotku (byt) nebo její část na základě podnájemní smlouvy ústně, mlčky, či konkludentně uzavřené s nájemcem či jiným uživatelem jednotky (bytu). Podnájemcem se rozumí taktéž osoba, která na základě nájemní smlouvy užívá společnou část domu nebo jeho část nebo prostor sloužící k podnikání či jeho část.

2.7 Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku a co je v zájmu všech spoluvlastníků domu a pozemku nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Co se konkrétně zejména rozumí správou domu a pozemku, je upraveno v ust. článku XII oddílu A odst. 2 stanov Společenství.

2.8 Správcem se rozumí osoba pověřená statutárním orgánem Společenství k výkonu práv a povinností ohledně správy domu a pozemku.

2.9 Naléhavými případy se rozumí situace, kdy je bezprostředně ohrožen život, zdraví, majetek či bezpečnost osob, např. porucha vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, jiná havárie, požár, povodeň nebo jiná živelná pohroma.

2.10 Statutárním orgánem Společenství se rozumí výbor Společenství dle článku X stanov Společenství, popř. jiný orgán určený jakožto statutární orgán Společenství ve stanovách Společenství.

Článek 3 **Základní pravidla užívání bytu**

3.1 Uživatelé jsou povinni užívat byt, jeho příslušenství a společné části domu včetně jiných zařízení řádně podle jejich určení a v souladu se stanovami Společenství a tímto domovním řádem. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv šetřit práva a oprávněné zájmy jiných Uživatelů, zejména nesmí ztížit jinému Uživateli výkon práva užívat byt, jeho příslušenství a společné části

¹ Kupř. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras ad.

domu včetně jiných zařízení, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu či jiná zařízení v domě.

3.2 Uživatelé jsou povinni zajistit dodržování pravidel dle tohoto domovního řádu, stanov Společenství a příslušných právních předpisů též osobami, jimž umožnili vstup do domu.

3.3 Vlastníci jsou povinni hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a dále přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami jsou povinni zaplatit sankce podle ust. čl. 13 oddílu D odst. 4 a 5 stanov Společenství.

3.4 Uživatelé jsou povinni užívat byt, jeho příslušenství a společné části domu a jiná zařízení takovým způsobem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí také o společných částech domu, které má vlastník ve výlučném užívání.

3.5 Zásahy do soukromí jsou možné pouze v naléhavých případech, je-li to nezbytné k ochraně života, zdraví, majetku či bezpečnosti osob, nebo v případech, kdy se postupem podle příslušných právních předpisů brání právo Uživatele či jiné osoby k jednotce (bytu), je-li toto právo bezprostředně ohroženo nebo je-li do něj neoprávněně zasahováno.

3.6 Uživatelé jsou povinni v naléhavých případech dle ust. odst. 9 čl. 2 tohoto domovního řádu strpět vstup osob zasahujících v naléhavém případě (policie, hasiči, lékaři apod.), společně s pověřeným členem Společenství, do bytu i bez předchozího písemného upozornění. O tomto vstupu se sepíše neprodleně protokol; Uživatel musí být o vstupu neprodleně spolu s předáním protokolu informován.

3.7 Uživatelé jsou povinni učinit taková opatření, aby v případě déletrvající nepřítomnosti jakýchkoliv osob v bytě (v trvání 2 měsíců a déle) a dále v naléhavých případech mohli být rychle vyrozuměni tak, aby mohli urychleně zařídit otevření bytu. Dále jsou v případě déletrvající nepřítomnosti jakýchkoliv osob v bytě (v trvání 2 měsíců a déle) Uživatelé povinni oznámit statutárnímu orgánu Společenství osobu, která je oprávněna po dobu nepřítomnosti Uživatele v bytě ke vstupu do bytu, prostoru sloužícího podnikání či společné části domu, které má vlastník ve výlučném užívání.

3.8 Uživatelé jsou povinni po písemném oznámení nejméně 3 dny předem umožnit osobám pověřeným Společenstvím vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v právních předpisech, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, kontroly oprav a stavebních úprav bytu, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě.

3.9 Hodlá-li Uživatel užívat část bytu pro účely podnikání, je povinen o této skutečnosti předem písemně informovat statutární orgán Společenství. Uživatel však nesmí provozovat v bytě podnikatelskou činnost, která není slučitelná s tímto domovním řádem, stanovami Společenství a příslušnými právními předpisy.

3.10 Vlastník je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství veškeré údaje zapisované do seznamu členů dle článku IV stanov Společenství. Vlastník je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů týkající se bytu v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce.

3.11 Nájemce prostoru sloužícího podnikání se zavazuje zajistit, aby na chodníku před domem neparkovaly v souvislosti s jeho činností motorová vozidla (např. zásobování).

3.12 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

Článek 4 Povinnosti Společenství

4.1 Společenství je povinno zajistit Uživatelům plný a nerušený výkon jejich práv a zajistit provádění správy domu a pozemku ve smyslu článku XII stanov Společenství.

4.2 Společenství není povinno provádět údržbu a opravy závad a poškození na společných částech domu nebo na bytech vlastníků, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá Uživatel, nebo které je Uživatel povinen provádět dle platných právních předpisů nebo na základě dohody se Společenstvím na své náklady.

4.3 Společenství zajistí hospodárné osvětlení všech vchodů, schodů a veřejně přístupných chodeb v domě a také přístupů k domu, pokud je to nezbytné, a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

4.4 V případě poruchy v dodávce nebo rozvodu elektrické energie učiní Společenství neprodleně vše nezbytné k zajištění nouzového osvětlení chodeb, schodů a přístupů do domu.

4.5 Společenství zajistí na viditelném místě přístupném všem Uživatelům umístění veřejné tabule, na které budou uživatelé informováni o spojení na Společenství (správce a statutární orgán Společenství), policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu plynu, elektřiny a vodovodu. Společenství taktéž zajistí na této tabuli uveřejnění vnitřních předpisů Společenství a všech důležitých oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných částí domu a jiných zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje osoba pověřená Společenstvím.

Článek 5 Udržovací povinnosti Uživatelů

5.1 Vlastníci jsou povinni za účelem ochrany nerušeného užívání bytů jinými Uživateli zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění nutných oprav a odstraňování závad v bytě, a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení, prostoru sloužícího podnikání či společné části domu, kterou má ve výlučném užívání.

5.2 Uživatelé jsou povinni neprodleně oznámit statutárnímu orgánu Společenství potřebu těch oprav závad a poškození společných částí domu a jiných zařízení domu, případně na jednání osob a další skutečnosti, které společné části domu a byty poškozují, a dle svých schopností a možností předcházet škodám a umožnit jejich odstranění; nedodrží-li tuto oznamovací povinnost, odpovídají Uživatelé za škodu, která neoznámením vznikla.

5.3 Vlastníci jsou povinni zajistit pravidelné provádění revizí rozvodů a spotřebičů v bytě a na žádost statutárního orgánu Společenství předložit doklady o těchto revizích. V případě žádosti

vlastníků může Společenství zajistit hromadnou revizi rozvodů či spotřebičů v bytech žádajících vlastníků; náklady na tuto revizi si nesou vlastníci sami.

5.4 Vlastníci jsou povinni vždy nejméně jednou za tři roky předložit statutárnímu orgánu Společenství nebo správci doklad o provedení revize bytového rozvodu plynu a plynových zařízení v bytě. Poruší-li vlastník tuto povinnost, je povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

Článek 6

Opravy a stavební úpravy bytu

6.1 Uživatelé jsou oprávněni na své náklady opravovat a upravovat byt při dodržení pravidel stanovených v příslušných právních předpisech a v tomto domovním řádu; veškeré opravy a stavební úpravy musí zároveň být v souladu se statikou domu, jeho konstrukcí a technickým řešením.

6.2 Uživatelé jsou povinni při opravách a stavebních úpravách bytů zajistit, aby dopady oprav či stavebních úprav bytů na společné části domu a na jiné byty byly co nejmenší. Uživatelé jsou také povinni o významnějších opravách a stavebních úpravách bytů informovat Společenství a v přiměřeném rozsahu též další Uživatele.

6.3 Uživatelé jsou povinni zajistit, aby opravy a stavební úpravy bytu probíhaly pouze od 8:00 hod. do 19:00 hod. a v sobotu pouze od 9:00 hod. do 14:00 hod.; v neděli či ve státní svátek je zakázáno opravy a stavební úpravy provádět. V případech nutné potřeby mohou být po předchozím písemném souhlasu statutárního orgánu Společenství opravy a stavební úpravy bytu prováděny i mimo uvedené hodiny.

6.4 Uživatelé jsou povinni zajistit úklid společných částí domu při provádění oprav a stavebních úprav bytu a jejich uvedení do původního stavu.

6.5 Uživatelé jsou povinni ke každé stavební úpravě bytu požádat o vyjádření statutární orgán Společenství, a to nejméně 30 dnů před předpokládaným zahájením stavebních prací. Pověřený člen statutárního orgánu Společenství doručí Uživateli do 14 dnů od převzetí vyjádření od Uživatele písemné vyjádření statutárního orgánu Společenství, v němž stanoví podmínky, za kterých mohou být stavební práce prováděny.

6.6 Uživatelé jsou oprávněni k opravám a stavebním úpravám, které ovlivňují vnější vzhled domu a podstatně mění vnitřní vzhled domu a též k zásahům do společných rozvodů pouze po předchozím písemném souhlasu statutárního orgánu Společenství. Provede-li Uživatel takovou opravu či stavební úpravu bytu bez tohoto souhlasu, je povinen na svůj náklad uvést vše do původního stavu; není-li to možné, odpovídá Společenství za škodu, která tím vznikla.

6.7 Uživatelé jsou povinni udržovat původní charakter domu a společných částí domu, zejména barvy nátěrů a typ oken, barvy nátěrů a typ vstupních dveří a zábradlí. Veškeré plánované zásahy do původního charakteru domu a společných částí jsou Uživatelé povinni předem projednat se statutárním orgánem Společenství. Uživatelé jsou povinni dodržovat vnitřní předpisy Společenství týkající se barev a odstínů určených pro dům.

6.8 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství

pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

6.9 Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne na společných částech domu a na jiných bytech neodborným provedením změn a úprav bytu.

Článek 7

Zajištění pořádku a čistoty ve společných částech domu a v jeho okolí

7.1 Společné části domu je možno užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv a oprávněných zájmů ostatních Uživatelů v domě.

7.2 Uživatelé jsou povinni zajistit pořádek a čistotu ve společných částech domu, na pozemku a v okolí domu. Uživatelé jsou povinni zejména:

- udržovat čistotu ve společných částech domu,
- zhasínat při odchodu ve společných částech domu bez automatického zhasínání světel,
- dohlížet nad prováděním řemeslných, stavebních a jiných prací objednaných Uživateli,
- nekrmit holuby v okolí domu,
- při používání společných částí domu k přesunu stavebního materiálu, nábytku, velkých spotřebičů a jiných objemných věcí zabezpečit takové předměty způsobem, aby nedošlo k poškození společných částí domu; Uživatel je odpovědný za uvedení společných částí domu do původního stavu a za veškerou škodu, která na společných částech domu, případně na bytech, vznikla porušením této jeho povinnosti.

7.3 Úklidové služby zajišťuje profesionální úklidová společnost v rozsahu schváleném statutárním orgánem Společenství.

7.4 Způsobí-li znečištění společných částí domu či okolí domu Uživatel, popř. osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, popř. zvíře chované Uživatelem nebo touto osobou, je Uživatel povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklady.

7.5 Ve společných částech domu je zakázáno umisťovat jakékoliv předměty (kupř. botníky, skříně, obaly, kola apod.), zejména předměty znemožňující průchod či obvyklé užívání společných částí domu (odpadky, tříděný odpad či předměty objemné, vznětlivé, zdraví nebezpečné nebo zapáchající apod.). Dojde-li k porušení této povinnosti, je Společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí domu odstranit na náklady povinné osoby.

7.6 Ve společných částech domu je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

7.7 Odpad jsou Uživatelé povinni odhazovat pouze do kontejnerů či popelnic určených pro směsný a tříděný odpad, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Suť a rozměrné předměty (staré spotřebiče, starý nábytek apod.) jsou Uživatelé povinni odkládat do speciálních kontejnerů, případně odvézt do jednoho ze sběrných dvorů na území hlavního města Prahy. Nebezpečný odpad jsou Uživatelé povinni předávat k likvidaci na určených sběrných místech.

7.8 Uživatelé jsou povinni zajistit, aby ostatní Uživatelé nebyli obtěžováni kouřem a zápachem. Uživatelé jsou zejména povinni se zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, pach, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do společných částí domu a do jiných bytů v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání bytu.

7.9 Při užívání společných částí domu, zařízení a vybavení domu jsou Uživatelé a osoby, kterým Uživatelé umožnili vstup do domu, povinni se chovat tak, aby Společenství mohlo plnit povinnosti na úseku hygieny a bezpečnosti práce a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti požární ochrany.

7.10 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

7.11 Podrobnosti užívání bývalé prádelny, sušárny a kočárkárny a jiných společných částí domu stanoví vnitřní předpis Společenství.

Článek 8 Montování, vyvěšování a vykládání věcí

8.1 Uživatelé nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu Společenství umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoliv zařízení nebo jakákoliv předměty, včetně štítů, vývěsek, nápisů, cedulí, jiných informačních zařízení (např. reklam), předokenních rolet a ani jiných věcí měnící vnější vzhled domu. To platí i pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů a dále též pro montáž konstrukcí či umísťování jakýchkoliv plachet, textilií, fólií či jiných krytů a dalších předmětů za účelem stínění či zneprůhlednění balkonu, lodžie, okna, popř. jiné vnější části domu.

8.2 Předměty nečisté, nevhledné nebo zapáchající není dovoleno v oknech a na balkonech či lodžích vyvěšovat a vykládat. Uživatel je povinen zajistit, aby voda z prádla nestékala na okna, balkony či lodžie a aby vyvěšené věci okna nestínily.

8.3 Květiny a jiné věci v oknech, na balkónech a společných částech domu musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je Uživatel povinen zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

8.4 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

Článek 9 Ostatní zařízení v domě

9.1 Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu), rozvodné skříně do jednotlivých bytů, stoupačky vody a topení musí být viditelně označeny a musí k nim být zajištěn přístup. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby předcházel hrozícím škodám.

9.2 Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem Uživatelům předem včas oznámeno; to neplatí v naléhavých případech. Opětovné otevření uzávěru plynu může provést jen osoba k tomu odborně způsobilá na základě příslušného pověření.

9.3 Vstup na střechnu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám, případně osobám pověřeným statutárním orgánem Společenstvím.

9.4 Klíče od společných částí domu a ostatních zařízení domu (hlavní uzávěr plynu, vody, topení, hlavní rozvaděč elektrického napětí apod.) jsou uloženy u správce a to tak, aby k nim byl v případě nezbytné potřeby zajištěn přístup.

Článek 10

Přístupové čipy a jejich užívání, vstup do domu a do společných částí domu

10.1 Každý vlastník má právo na bezplatné zapůjčení přístupových čipů podle počtu osob užívajících byt nahlášených u Společenství a dalších dvou náhradních čipů.

10.2 Vlastník, případně nájemce či podnájemce se souhlasem vlastníka, je oprávněn požadovat vydání dalších přístupových čipů, a to na základě písemné žádosti statutárním orgánem Společenství po uhrazení zálohy ve výši 250,- Kč za jeden kus přístupového čipu. Tato záloha je vratná vždy pouze oproti vrácení nepoškozeného a funkčního přístupového čipu.

10.3 Vlastník je povinen neprodleně ohlásit Společenství nefunkčnost, krádež nebo ztrátu přístupového čipu, a učinit v takových případech preventivní opatření k zamezení krádeží v domě, vloupání do domu a jiných škod na majetku. Uživatelé jsou povinni neprodleně ohlásit Společenství nefunkčnost systému přístupových čipů (výpadek napájení, poškozená čtečka, čtečka nesvítí nebo je nefunkční, nebo je poškozen zámek apod.).

10.4 Uživatelé jsou povinni zajistit a kontrolovat úplné dovření vstupních dveří při jejich užívání a zamykání společných částí domu. Uživatelé jsou dále povinni dle svých možností zajistit, aby do domu neměli bezdůvodný volný přístup osoby odlišné od Uživatelů.

10.5 Neprodleně po zániku členství ve Společenství je vlastník povinen odevzdat Společenství všechny přístupové čipy, které má pro svou domácnost k dispozici.

10.6 Klíče od uzamykatelných společných částí domu a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Klíče od uzamykatelných společných částí domu jsou uloženy u správce. Údaje o místě, kde jsou klíče uloženy, a o jménu osoby odpovědné za uložení klíčů, jsou uvedeny na veřejné tabuli na místě přístupném všem Uživatelům.

Článek 11

Chov zvířat

11.1 Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která chová v bytě. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních Uživatelů, aby zvířata volně nepobíhala po společných částech domu a nevbíhala do bytů jiných vlastníků a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Škodu způsobenou zvířetem na společných částech domu či jiných zařízeních nebo vybaveních domu je povinen uhradit.

11.2 Uživatel je povinen zejména:

- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných částech

- domu a v jeho okolí,
- dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné části domu a okolí domu,
 - důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost třetích osob a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě a
 - zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem či jiným způsobem.

11.3 Pokud hodlá Uživatel v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních Uživatelů, je tuto skutečnost povinen předem písemně oznámit statutárnímu orgánu Společenství a zavést veškerá opatření nutná pro zajištění bezpečnosti třetích osob. Uživatel je zároveň povinen prokázat, že zvíře chová na základě příslušného povolení.

11.4 Poruší-li Uživatel některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

11.5 V případě, že chov zvířete vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je Uživatel povinen nahradit tyto náklady Společenství.

Článek 12

Klid v domě

12.1 Uživatelé, osoby, které je navštěvují, a ani zvířata jimi chovaná, nesmí bez oprávněného důvodu obtěžovat ostatní Uživatele nadměrným hlukem. Vlastníci jsou za tímto účelem povinni učinit vhodná opatření k dodržování klidu v domě.

12.2 V době od 22:00 hodin do 7:00 hodin a v sobotu, v neděli a o státních svátcích od 22:00 hod. do 8:00 hodin má každý povinnost dodržovat noční klid.

12.3 V této době je zakázáno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje, provádět opravy a stavební úpravy bytu, zejména sekání a vrtání do zdiva, a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony apod.

12.4 Odůvodňují-li to potřeby Uživatele (zejména přítomností nemocné osoby či malého dítěte v domácnosti), jsou ostatní Uživatelé povinni omezit činnosti uvedené v odstavci 3 tohoto článku taktéž mimo dobu nočního klidu.

12.5 Nájemce prostoru sloužícího podnikání se zavazuje přizpůsobit otevírací dobu své provozovny tak, aby nedocházelo k rušení nočního klidu (otevírací doba nesmí být v čase od 22:00 hod. do 7:00 hod. a v sobotu, v neděli a o státních svátcích od 22:00 hod. do 8:00 hodin).

12.6 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

Článek 13

Dodržování požární bezpečnosti

13.1 Uživatelé, jakož i osoby, kterým Uživatel umožnil vstup do domu, jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a předcházet vzniku nebezpečí požáru, zejména jsou povinni:

- neporušovat zásady bezpečného provozu tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů instalovaných v bytech, zajišťovat jejich pravidelné revize a v případě zjištění závad spotřebičů zajistit neprodleně jejich odstranění,
- dodržovat předpisy a technické normy týkající se skladování a manipulace s hořlavými látkami (hořlavé kapaliny, plyny, tuhé látky) a
- nezneužívat protipožární zařízení umístěná v domě a jeho okolí.

13.2 Ve společných částech domu je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm; ve společných částech domu je také zakázáno skladovat hořlavé látky a jiné látky, které by mohly způsobit nebezpečí požáru.

13.3 Poruší-li Uživatel či osoba, které Uživatel umožnil vstup do domu, některou z povinností stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Uživatel povinen uhradit Společenství pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

13.4 V případě vzniku požáru nebo jiné havarijní situace jsou veškeré osoby nacházející se v domě povinny postupovat podle obecných zásad při vzniku požáru, tj. oznámit bez odkladu vznik požáru Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy na lince tísňového volání č. 150 a podle svých schopností a možností zajistit ochranu života, zdraví, majetku a bezpečnost osob.

Článek 14

Společná ustanovení k porušování povinností

14.1 V každém jednotlivém případě porušení povinnosti dle tohoto domovního řádu statutární orgán Společenství vyzve písemně povinnou osobu k odstranění závadného jednání, k zaplacení smluvní pokuty, je-li za porušení povinnosti tímto domovním řádem připuštěna, a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude Společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči povinné osobě.

14.2 Pokuty dle tohoto domovního řádu jsou splatné ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy statutárního orgánu Společenství k odstranění závadného jednání a k zaplacení smluvní pokuty dle odstavce 1 tohoto článku. Uhrazení pokuty nezbavuje Uživatele povinnosti odstranit závadný stav a dále dodržovat povinnosti touto pokutou zajištěné. Uhrazení pokuty také nemá žádný vliv na povinnost Uživatele nahradit újmu, která Společenství vznikla porušením jeho povinností dle tohoto domovního řádu.

14.3 Každý uživatel, který je vyzván k odstranění závadného jednání a zaplacení smluvní pokuty dle odstavců 1 a 2 tohoto článku, je oprávněn vyjádřit se k tvrzeným porušením povinností a předložit důkazy na svou obranu.

14.4 Statutární orgán Společenství je oprávněno v odůvodněných případech pokutu Uživateli prominout, a to písemným sdělením o prominutí pokuty.

14.5 Případy opakovaného nedodržování tohoto domovního řádu a případy závažného porušení povinností dle tohoto domovního řádu je Společenství oprávněno za účelem prevence těchto případů oznamovat na veřejné tabuli na místě všem Uživatelům přístupným.

14.6 Poruší-li povinnost dle tohoto domovního řádu osoba odlišná od Uživatele, již Uživatel do domu umožnil vstup, odpovídá za takové porušení povinnosti vůči Společenství přímo tento Uživatel, ledaže prokáže, že porušení povinnosti touto osobou nemohl rozumně předvídat.

Článek 15 **Závěrečná ustanovení**

15.1 Uživatelé jsou povinni veškeré případné spory řešit nejprve dohodou prostřednictvím pověřeného člena Společenství.

15.2 Má-li Společenství dle tohoto domovního řádu vyvěsit dokument, oznámení či jinou informaci na veřejné tabuli na místě všem Uživatelům přístupným, splní tuto svou povinnost zveřejněním informace na internetových stránkách Společenství. To platí též o zveřejnění tohoto domovního řádu.

15.3 Ostatní práva a povinnosti, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí příslušnými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícími se bytového spoluvlastnictví, a dále stanovami Společenství.

15.4 Domovní řád je možno měnit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými shromážděním vlastníků.

15.5 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z příslušných právních předpisů.

15.6 Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 14. 6. 2016 a nabyl účinnosti dnem schválení.

Společenství vlastníků budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, Praha 3

se sídlem Loudova 2431/6, 130 00 Praha 3 - Žižkov

IČO: 242 16 267

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13338