

Domovní řád

Společenství vlastníků Blahoslavova č.p.293, Roháčova č.p. 294

IČO:23091746

se sídlem Blahoslavova 293/10, Žižkov, 130 00 Praha 3

(dále jen „společenství vlastníků“ nebo „SVJ“)

1. Úvodní ustanovení

1.1 Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových a nebytových jednotek (dále společně jen jako „jednotky“) a společných prostor v domě tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem vlastníkům a nájemcům řádný výkon jejich práv.

1.2 Domovní řád konkrétně upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků jednotek a vlastníkem bytu se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve změně pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a stanovami společenství vlastníků.

1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. Blahoslavova 293/10, Roháčova 294/30, Žižkov, 130 00 Praha 3

1.4. Základní pravidla správy jsou v souladu s občanským zákoníkem obsažena ve stanovách SVJ.

2 Vymezení pojmů

2.1 Bytovou jednotkou se rozumí samostatná jednotka, která je ohraničena vstupními dveřmi, přísluší k ní vlastní přívody teplé a studené vody, elektroměr a plynoměr. Konkrétně jde o soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2.2 Příslušenství bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou užívány např. sklepní kóje

2.3 Společnými částmi domu jsou zejména: základy, střecha, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, anténa aj.

2.4. Společnými prostory domu jsou částky určené pro společné užívání, zejména: vchody, schodiště, prádelna, sušárna, kočárkárna, kolárna, místnost pro popelnice atd.

3 Práva a povinnosti vlastníků a nájemců jednotek

3.1 Práva a povinnosti vlastníků a nájemců jednotek upravuje zejména občanský zákoník a stanovy společenství vlastníků.

3.2 Vlastníci jednotek jsou povinni řádně užívat předmětnou jednotu a společné prostory domu a současně odpovídají za správné užívání bytu i společných částí domu všemi osobami, které s nimi bydlí, které jsou u nich v bytě v pronájmu a které je navštěvují (dále jen „další osoby“)

3.3 Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, další osoby nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Způsob a rozsah náhrad se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3.4 Vlastníci/nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům či nájemcům nerušený výkon jejich práv, zejména udržování pořádku a čistoty. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

3.5 Vlastník/nájemce jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníky či nájemci jednotky, a umožní do nich přístup. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Ve výjimečných případech, jako je například havárie či ohrožení života a zdraví osob atd. bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez předchozího souhlasu vlastníka či nájemce bytové jednotky.

3.6 Vlastník, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád v celém jeho rozsahu. V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve předseda SVJ vlastníka k nápravě či náhradě vzniklých škod.

3.7. Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.

3.8. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi SVJ změny v počtu osob, které mají v bytě a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě v takovém případě oznámí i jméno, příjmení, adresu a kontaktní údaje této osoby. Oznámení bude v písemné formě.

4 Rekonstrukce a stavební úpravy jednotek

4.1 Vlastník či nájemce je povinen předem oznámit ostatním vlastníkům či nájemcům jednotek záměr o rozsáhlejší stavební úpravě či udržovacích pracích v jednotce, a to takovým způsobem, aby vlastníci/nájemci ostatních jednotek měli možnost se s touto informací řádně seznámit.

4.2 Oznámení musí obsahovat:

- Jméno, číslo bytu a podlaží
- Popis rozsahu přestavby
- Harmonogram stavebních prací
- Termín zahájení a termín úplného dokončení

4.3. Po dobu trvání stavebních úprav je zakázáno:

- poškozovat společné části budovy
- skladovat materiál ve společných prostorách domu
- přepravovat výtahem stavební materiál takovým způsobem, aby se výtah poškodil či byl vyřazen z provozu.
- odkládat odpad z prováděných stavebních úprav do společných prostor domu

4.4. Vlastník je povinen způsobené škody v rámci stavebních úprav odstranit vlastním nákladem a to neprodleně. Vlastník zodpovídá za provedení úprav/rekonstrukce v souladu s povinnostmi vyplývajících ze Stavebního zákona (tzn. Ohlášení, stavební povolení).

4.5. V případě, že vlastník či nájemce jednotky plánuje provádět hlučné práce trvající déle než 3 hod denně a déle než 1 den, je povinen o svém záměru informovat písemně předsedu SVJ, vyvěsit oznámení na nástěnku nacházející se ve společných prostorách domu a uvést předpokládaný časový rozsah hlučných a déletrvajících prací a kontakt na kompetentní osoby.

4.6. Vlastník či nájemník je povinen tyto stavební úpravy a udržovací práce provádět takovým způsobem, aby neohrožoval a nenarušoval užívání společných částí domu a jednotek v domě.

4.7. Stavební práce je povoleno provádět v pracovní dny v době od 8:00 hod do 18:00 hod, v sobotu od 13:00 hod do 17:00 hod. V neděli a o svátcích není povoleno tyto práce provádět.

4.8. V případě, že jsou prováděny úpravy jednotky, je vlastník či nájemce jednotky povinen dbát na dodržování pořádku ve společných částech domu. V případě, že dojde ke znečištění společných částí domu, je vlastník či nájemce povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě nedodržení pořádku může předseda SVJ zajistit úklid na náklady vlastníka jednotky, který je odpovědný za znečištění společných prostor či přeučtovat ve vyúčtování služeb.

4.9. Je zakázáno nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi

5. Užívání společných prostor

5.1. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě.

5.2. Umisťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách povoleno. Je nutné dbát na to, aby prostory, které vedou k východu z objektu a slouží jako únikové cesty, nebyly v případě vzniku požáru a jiné živelné katastrofy žádným způsobem zastaveny, nesmí na nich být ani omezený průchod. Těmito prostory se rozumí zejména vchody, chodby, schodiště, sklepní prostory a jiné společné prostory s obdobným účelovým určením.

5.3. Zakázáno skladovat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Je zakázáno používání otevřeného ohně ve společných prostorách. Není dovoleno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, a také je zakázáno ve společných prostorách uchovávat zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání.

5.4. Technické zařízení v domě (rozvody el., vody apod.) musí být udržováno v náležitém stavu. Bez vědomí předsedy SVJ s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím k požární ochraně.

5.5. Ve sklepech a chodbách je zakázáno odstavovat motorová vozidla.

5.6. Klíče od společných prostor, které jsou uzamčeny, budou uloženy u předsedy SVJ.

5.7. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit.

6 Vyvěšování a umisťování věcí

6.1 Vlastník či nájemce bytu nesmí bez souhlasu předsedy SVJ na vnější konstrukce (okna, fasádu, střechu atd.) umisťovat jakákoli zařízení a předměty.

6.2 Smetí a odpadky se vysypávají do popelnic nebo kontejnerů. Je zakázáno je odkládat na chodbách a ostatních společných částech domu či na zem okolo popelnic či kontejnerů. Je přitom nutno dbát čistoty a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.

7 Domácí zvířata

7.1 Vlastník či nájemce bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména pachem, hlukem a znečištěním společných částí domů.

7.2 Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a přilehlý chodník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu.

7.3 Každý chovatel zvířete je povinen učinit takové opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob a aby se předcházelo občanskoprávními sporům.

7.4 Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorách domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí ani společný majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany.

7.5 V bytové jednotce je výslovně zakázáno chovat jakákoliv hospodářská či nebezpečná (např. jedovatá) zvířata.

8 Zajišťování čistoty a pořádku

8.1 Vlastníci jednotek či nájemci a osoby s ní společně žijící/ bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

8.2 Je zakázáno krmení holubů na balkonech, parapetech a v okolí domu.

9 Zachování klidu v domě

9.1 Vlastníci bytů či nájemníci a další osoby s vlastníky bytů či nájemci žijící jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

9.2 Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hod. bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat atd.

9.3 Zejména v době nočního klidu je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje apod., aby hluk nezáležal do okolí. Ten, kdo poruší klid v domě, bude písemně vyzván k nápravě. Pokud nedojde ke zjednání nápravy, bude doporučeno stěžovateli podat návrh na projednání přestupku.

10 Vznik požáru a mimořádných událostí

10.1 Každý vlastník či nájemce a návštěvník domu je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Každý požár je nutno neodkladně ohlásit na **hasiče tel. 150**

10.2. V případě mimořádných událostí s použije příslušné tísňové volání:

Záchranná služba 155
Integrovaný záchranný systém 112
Policie 158

A neprodleně se také hlásí předsedovi SVJ.

11 Závěrečná ustanovení

11.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

11.2 Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.

11.3 Tento domovní řád nabývá účinnosti dne: 23.6.2025