

Domovní řád **Společenství vlastníků jednotek pro domy Pod Krčským lesem 1377/16, 1378/14, 1379/12, 1380/10, 1381/8, 1382/6 a 1383/4** upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb), občanským zákoníkem a stanovami společenství

Čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1. Dům a jeho společné části, bytové a nebytové jednotky, které jsou ve spoluvlastnictví a vlastnictví jednotlivých vlastníků (dále jen vlastníci), musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškození a znehodnocování.
- 1.2. Správu a provoz domu a jeho společných částí zajišťuje na základě smlouvy o správě nebo mandátní smlouvy správce domu (dále jen správce).

Čl. 2

Působnost domovního řádu

- 2.1. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, nebytové jednotky, společné prostory a zařízení v domech Pod Krčským lesem 1377, 1378, 1380, 1381, 1382 a 1383, tj. pro vlastníky bytů/nebytů a členy jejich domácností a pro vlastníky bytů/nebytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel“).
- 2.2. Za členy své domácnosti, nájemce a návštěvníky svých jednotek (bytových nebo nebytových) zodpovídá vlastník jednotky.

Čl. 3

Povinnosti uživatelů

- 3.1. Všichni uživatelé či návštěvníci jsou povinni užívat prostor řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a dbát při výkonu svých práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
- 3.2. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu odboru pokud toto povolení není vystaveno nebo nenabylo právní moci rozhodnutí, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči Společenství tím není dotčena.
- 3.3. Uživatel je povinen umožnit pověřenému zástupci Společenství nebo správce, aby provedl prohlídku prostor a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době za účelem instalace a

údržby zařízení na měření tepla a vody, odečtu naměřených hodnot a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních prostor (jednotek nebo domu jako celku).

3.4. Umísťovat reklamu, inzeráty nebo jiná zařízení na společných částech domu lze jen se souhlasem výboru SVB.

3.5. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu odpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má Společenství právo, po předchozím upozornění vlastníka, závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka náhradu.

3.6. Uživatel je povinen oznámit Společenství, majitelům, popř. nájemníkům v příslušném vchodě svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod., mimořádnou společenskou akci ve své jednotce atd., a je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny Společenství tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo na zdraví ostatních uživatelů v domě.

3.7. Oznámení o závadách týkajících se společných částí domů, požadavky a návrhy k výboru předávají vlastníci jednotek prostřednictvím e-mailové adresy svbkrc@seznam.cz, v naléhavých případech formou SMS nebo telefonicky.

Čl. 4

Užívání společných prostor a zařízení domu

4.1. Společných prostor a zařízení domu se užívá k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod.

4.2. O čistotu a pořádek ve společných prostorách se starají majitelé či nájemníci příslušného vchodu sami, popř. Společenství prostřednictvím smlouvy na úklid. Způsobí-li mimořádné znečištění zjištěná osoba, je povinna neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad.

4.3. Kontejnery na směsný odpad jsou umístěny na vyhrazeném místě pod vjezdovou branou ke garážím. Všichni uživatelé jsou povinni v těchto místech dodržovat maximální čistotu a způsobené znečištění ihned na své náklady odstranit. Je zcela zakázáno odkládat jakékoliv věci mimo kontejnery (výjimku tvoří vánoční stromky). Do kontejnerů není dovoleno vhazovat PET lahve a obaly, skleněné lahve a papírové krabice. K tomuto účelu slouží kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plast), které jsou řádně barevně označeny a umístěny v ulici Pod Krčským lesem proti domům našeho Společenství

Do kontejnerů je dále zakázáno vyhazovat veškerý objemnější odpad, tekutý odpad (fritovací a jiné oleje), jakýkoliv odpad živočišného původu většího rozsahu nebo odpad

obsahující zápalné, výbušné, nebezpečně hořlavé nebo jedovaté složky. Tento účel plní sběrný dvůr.

4.4. V případě uzavření domovních uzávěrů vody, topení apod., musí správce zajistit, aby jejich uzavření a jejich opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

4.5. Jakékoliv opravy a zásahy do elektrických rozvodů, jakož i připojování předdimenzovaných spotřebičů, různá provizorní vedení apod. není dovoleno.

4.6. Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.

4.7. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní el. rozvodny a skříně s elektroměry a jističi musí být řádně označeny a zpřístupněny. Manipulace s těmito zařízeními s výjimkou havárií je povolena pouze oprávněným osobám.

Čl. 5

Otevírání a zavírání domu, klíče

5.1. Vstupní dveře do domu je nutno používat s maximální opatrností a dbát na jejich zavírání po každém průchodu, aby bylo zamezeno vstupu cizích osob do prostoru. Dokud nejsou nainstalovány samozamykácí zámky, doporučuje se dveře zamykat.

5.2. V případě stěhování, průchodu s předměty nadměrných velikostí a podobných aktivitách je povinnost zajistit při průchodu dveří asistenci další osoby za účelem ochrany dvevního systému a zajištění bezpečnosti.

5.3. Každý vlastník bytu obdrží při výměně zámku od Společenství tolik klíčů od hlavních domovních dveří, kolik je přihlášených členů domácnosti plus jeden navíc. Dále obdrží klíč od běžně používaných místností, jako jsou vstupy do sklepů atd.

Čl.6

Sklepy, chodby, balkóny, střecha a ostatní plochy

6.1. Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách domu a na pozemcích SVB v okolí domu je přísně zakázáno.

6.2. Všem uživatelům je zakázáno vystupovat na střechy domu bez souhlasu správce nebo Společenství, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.

6.3. Květiny v oknech, na balkónech musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání a úklidu balkónů je třeba dbát na to, aby voda ani prach a nečistoty nestékaly na balkóny a prostory pod nimi.

6.4. Z oken a balkonů je zakázáno klepat koberce a matrace, sypat odpadky či prach, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci.

6.5. Nedílnou součástí Domovního řádu tvoří příloha – Parkovací řád, který je závazný pro všechny uživatele.

Čl. 7

Chov domácího a jiného zvířectva

7.1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata je dovoleno jen pokud tato zvířata a jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními a hygienickými normami, nepůsobí hygienické

nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a na společných pozemcích SVB a neobtěžují ostatní uživatele v domě.

7.2. V případě oprávněné stížnosti uživatelů domu je povinen chovatel zvířat v prostorách domu chov nebo držení zvířat neprodleně zrušit. Nesplnění této povinnosti je Společenství povinno oznámit přestupkové komisi ÚMČ Praha 4.

7.3. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno.

7.4. Všichni uživatelé jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu a hlodavců ve všech prostorách domu a jeho rozšiřování. Jejich výskyt je povinen neprodleně oznámit správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká povinni na výzvu Společenství nebo správce, umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Čl. 8

Klid v domě

8.1. Všichni uživatelé v domě jsou povinni učinit taková opatření a trvale je dodržovat, aby neobtěžovali sousedy a ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, zápachem, prachem nebo činnostmi neslučitelnou s klidným výkonem práv při užívání svých jednotek.

8.2. Noční klid v domě a všech jeho prostorách je v době od 22,00 h. do 6,00 h. V sobotu a v neděli do 8,00 h.

8.3. Stavební úpravy ve všech prostorách domu je povoleno provádět v pracovní dny v době od 8,00 hod. do 19,00 hod. a v sobotu od 10,00 hod. do 18,00 hod. V neděli je tato činnost v domě zakázána.

Čl. 9

Povinnosti uživatelů ve vztahu k požární ochraně

9.1. Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.

9.2. Udržovat pořádek ve sklepích, garáži a na jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.

9.3. Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.

9.4. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu Společenství nebo správce.

9.5. Požární kontroly a odstranění zjištěných závad provádí správce

9.6. Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Společenství tyto závady odstraní na účet vlastníka, který závadu způsobil (nebo jeho člen

domácnosti, nájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

Čl.10

Postup při porušení domovního řádu

10.1. Dojde-li k porušení domovního řádu ať už opomenutím anebo jednáním úmyslným či neúmyslným ze strany uživatele, je kterýkoli člen výboru Společenství nebo jím pověřený zmocněný zástupce oprávněn vyzvat takovou osobu k upuštění od porušování domovního řádu.

10.2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, převezme celou záležitost spolu

se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor Společenství, který rozhodne o dalším postupu. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí dotčeného uživatele a správce. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení domovního řádu, či byl-li porušením způsobem zvlášť závažný následek, svolá výbor shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů domů.

10.3. Veškeré náklady vniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto domovním řádem je povinen nahradit uživatel, který se závadného jednání dopustil. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl.11

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

11.1. Domovní řád je součástí stanov Společenství vlastníků a byl schválen shromážděním Společenství vlastníků dne

11.2. Domovní řád je veřejně přístupný na webových stránkách SVB. Každý vlastník obdržel jeho znění na svůj e-mail (popř. do poštovní schránky).