

DOMOVNÍ ŘÁD

pro dům Zvoncovitá 1974/1, Praha 5 – Stodůlky

Článek 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

MOTTO: MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA TOHO DRUHÉHO ...

1. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek upravují Stanovy Společenství vlastníků jednotek Zvoncovitá 1974/1, Praha 5 (dále jen „SVJ“), základní práva členů bytového družstva obývajících družstevní byt upravují Stanovy Bytového družstva Zvoncovitá 1974 (dále jen „BD“) a tento Domovní řád. Pro vztahy neřešené v těchto základních dokumentech platí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, oba ve znění pozdějších předpisů.
2. Tento Domovní řád, (dále jen „DŘ“) má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto DŘ vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto DŘ jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení v domě Zvoncovitá 1974/1, Praha 5, pro vlastníky jednotek, družstevníky, nájemce bytů v majetku družstva, dále pro členy jejich domácností, případně pro jejich podnájemníky a vpuštěné návštěvy a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., a zákona č. 90/2012 Sb.

Článek 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány např. skřípek v -1. patře domu.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce (např. stropní panely, podlahy a nosné zdi), kabina výtahu, chodby včetně průchodů do vedlejšího domu, schodiště, sušárny, kolárna, rozvody tepla a teplé a studené vody, suchovodu, hydrantů, kanalizace, plynu, elektřiny, slaboproudé rozvody domovních zvonků a telefonů v domě a společné antény, domovní schránky na poštu.
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastníci, družstevníci, nájemci bytů v majetku družstva či jejich podnájemníci.
6. Majitelem bytu se rozumí vlastníci, družstevníci a nájemci bytů v majetku družstva.
7. **Osobou oprávněnou za správu domu** je statutární orgán SVJ.

Článek 3

PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELE BYTU

1. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním bydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívatelského vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatelé bytů mohou užívat společné části domu nesmí však ztížit jinému uživateli bytu výkon stejných práv.
3. Uživatelé bytů mají právo spravovat, výlučně užívat svůj byt, nesmí však ztížit jinému uživateli bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
4. Majitel bytu má právo uvnitř stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému uživateli bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
5. Uživatel udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník bytu vyhrazeny ve výlučném užívání.
6. Upravuje-li majitel bytu stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
7. Upravuje-li družstevník či nájemník přidělený byt, musí požádat písemně majitele bytu (družstvo) o souhlas s prováděnými úpravami. Teprve po vydání souhlasu je možné provádět tyto úpravy, pokud ovšem není třeba souhlasu stavebního úřadu.

8. Uživatel bytu se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, 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 bytu, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, včetně rozvodů společné antény.
9. Uživatel bytu je povinen:
 - a) na vlastní náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v domě sám, nebo ji způsobili ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, správa domu po předchozím upozornění uživatele závady a poškození sama odstraní na náklady uživatele,
 - b) řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně využívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu,
 - c) po předchozím písemném oznámení správou domu, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění jeho technického stavu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, nebo i provedení nezbytných technických úprav na rozvodech tepla, teplé a studené vody nebo rozvodů elektřiny, plynu a společné antény,
 - d) pokud uživatel bytu neumožní provedení příslušných technických úprav a revizí na společných částech domu, umístěných v bytě, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti SVJ či BD vznikla.

Článek 4

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, zpěvní ptáci apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Pokud domácí zvíře znečistí společné prostory domu je povinností majitele domácího zvířete toto znečištění neprodleně odstranit vlastními silami nebo na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu na náklady uživatele bytu, dále může osoba oprávněná za správu domu majitele domácího zvířete sankcionovat peněžní pokutou dle Článku 12.
2. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách domu je zakázáno.
3. K držení nebezpečných, dravých, jedovatých a exotických živočichů je třeba souhlasu shromáždění SVJ.

Článek 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společné části, prostory a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů v domě. Ve společných částech je vyžadováno dodržování zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, ve společných prostorech není dovoleno. Jedná se zejména o různé lavičky, botníky, nábytek a stavební materiál, který je umístěn v těchto prostorech.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k měřičům a technickým zařízením, které jsou umístěny v bytě, nebo prostorách, které má uživatel k výlučnému užívání,
 - b) udržovat volné únikové cesty v domě,
 - c) udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu do průchodů v domě a na střechu domu, k hlavním uzávěrům plynu, tepla a vody, rozvodným zařízením elektrické energie,
 - d) neskladovat v domě hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky a dále věci, které jsou možným zdrojem vzniku požáru,
 - e) zabezpečit, aby věci v bytech, komorách a ve sklípkách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
 - f) dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách a grilování na otevřeném ohni na lodžích,
 - g) umožnit provedení preventivní požární prohlídky ve společných částech domu.
3. Z bezpečnostních a hygienických důvodů se zakazuje kouření a používání otevřeného ohně ve společných částech domu a to ve výtahu a společných chodbách, na schodištích, v sušárnách, kolárně, ve vchodech do domu a sklepních prostorech, v průchodech ke sklípkům a průchodech mezi domy 1974 a 1973.

Článek 6

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu umísťovat na vnější konstrukce domu, tj. zejména na vnější části lodžii, zábradlí, oken, fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení

a předměty včetně reklamních cedulí, plachet, vývěsek, přijímačů, vysílačů, klimatizací apod. Souhlas obsahuje bližší podmínky pro instalaci a provoz těchto zařízení.

2. Pro stavbu a instalaci klimatizací, ochlazovačů vzduchu, jednotek nuceného větrání apod. je potřeba souhlasu osoby odpovědné za správu domu vždy, tj. i v případě, že jsou tato zařízení umístěna na vnitřní části lodžie.
3. Stavební či jiný úřad může stanovit další podmínky potřebné pro instalaci a provoz zařízení umístěných na vnější konstrukci domu.
4. Osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí na lodžie a balkony lze realizovat pouze se souhlasem osoby zodpovědné za správu domu.
5. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu tak, aby odolaly i za silného větru. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a netekla na jiné lodžie.

Článek 7

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ A OKOLO DOMU

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem. Pokud znečistí společné prostory v domě, jsou povinni je bezodkladně uvést do původního stavu před znečištěním. Pokud tak neučiní ani po výzvě může jim být uložena peněžitá sankce dle Článku 12.
2. V případě provádění rekonstrukcí a oprav uživatelem jednotky, které způsobí zvýšený prach a špínu společných prostor, je vlastník jednotky povinen provést úklid sám nebo jej zabezpečit na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu a pozemku na náklady vlastníka jednotky.
3. Osoba odpovědná za správu je povinna na náklady uživatelů bytů zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
4. Je zakázáno ve společných prostorách domu, zejména na chodbách ponechávat znečištěné předměty (obuv, sáně, lyže, kola apod.) a pytle s domovním odpadem před jejich odnesením do kontejnerů na odpad, vyklepávat koberce, rohožky, popel z cigaret apod. z balkonů, oken bytu i domu.
5. Je zakázáno vyhazovat z oken a balkonů předměty a odpadky, zejména nedopalky cigaret, láhve apod. A znečišťovat či jinak poškozovat výtah v domě.
6. Uživatelé bytů při vynášení domovního odpadu do kontejnerů, dbají na jeho třídění, zejména se jedná o sklo, papír, plechovky od nápojů, tetrapak obaly a PET láhve, který ukládají do příslušně označených kontejnerů na tříděný odpad umístěných v blízkém okolí domu. Ostatní domovní odpad ukládají do kontejneru označeného na víku číslem 1974 a to tak, aby tento odpad měl minimální rozměry. Zároveň dbají tomu, aby po odchodu od kontejneru bylo uzavřeno víko tohoto kontejneru a kontejner uzamčen.
7. Uživatelé bytu musí zabezpečit, aby při venčení domácích zvířat nedocházelo ke znečišťování přístupových cest a okolí domu.

Článek 8

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé bytů jsou povinni zavírat dům po celých 24 hodin denně.
2. Uživatelé bytů nejsou oprávněni umožňovat vstup do domu cizím osobám, jež neznají, nebo pokud o to nebyli požádáni jiným oprávněným uživatelem bytu v domě, zejména podomním obchodníkům apod.

Článek 9

KLID V DOMĚ

1. Uživatelé bytů a všechny osoby pohybující se v domě, jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy, Stanovami SVJ či BD a tímto domovním řádem tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zvuky domácích zvířat nebo nevhodným chováním, zejména pak v době nočního klidu.
2. V domě od 22:00 do 07:00 hodin jsou všichni povinni dodržovat noční klid.
3. Stavební práce, které jsou hlučné anebo znamenají zvýšenou produkci prachu, nejsou povoleny v pracovní dny v době od 19:00 do 7:00 hodin a dále ve dnech pracovního klidu a státních svátcích.
4. Uživatelé bytu jsou povinni neobtěžovat ostatní uživatele nadměrným hlukem:
 - ve všední den od 07:00 hod. do 08:00 hod. a od 19:00 hod. do 22:00 hod.
 - v sobotu od 07:00 hod. do 09:00 hod. a od 19:00 hod. do 22:00 hod.
 - v neděli a st. svátek celý den

Článek 10

Spory mezi uživateli bytů

Dojde-li ke sporu mezi uživateli bytů bude tento spor řešit příslušný orgán Úřadu městské části Praha 13.

Článek 11

Kamerové systémy v domě

Za účelem zajištění větší bezpečnosti v domě a za účelem eliminace porušování pravidel pro užívání společných prostor byly v domě instalovány kamerové systémy se záznamem. Jejich provoz se řídí právními předpisy na ochranu osobních údajů.

Článek 12

Sankce za porušení domovního řádu

- 1) V případě porušení domovního řádu osoba odpovědná za správu domu a pozemku nejprve vyzve příslušného uživatele bytu, aby porušování domovního řádu neprodleně zastavil a pokud je to možné, odstranil důsledky jeho porušování.
- 2) V případě, že se jedná o takové porušení domovního řádu, kdy již není možné odstranit jeho důsledky, anebo v případě, že bude domovní řád porušován i po výzvě k zastavení jeho porušování, může statutární orgán rozhodnout o udělení pokuty v přiměřené výši, maximálně však ve výši 10 tis. Kč. Kromě pokuty bude také požadována náhrada způsobené újmy či škody.
- 3) V případě porušení domovního řádu podnájemníkem, je pokuta a náhrada škody směřována k tíži majitele bytu.
- 4) Majitel bytu, kterému byla udělena pokuta v souladu s porušováním domovního řádu, se může písemně odvolat ke shromáždění do 15 dní ode dne, kdy se dozvěděl o udělení této pokuty. Statutární orgán projedná odvolání na nejbližším shromáždění. Odvolání má odkladný účinek až do dne, kdy shromáždění o výši pokuty případně o jejím zrušení rozhodne. K pozdě podanému odvolání se nepřihlíží.

Článek 13

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Uživatelé bytu jsou povinni seznámit a řídit se ustanoveními tohoto Domovního řádu.

Domovní řád byl schválen statutárním orgánem SVJ i BD dne 11.dubna 2019 a nabyl účinnosti dnem 1. května 2019.

Za statutární orgány domu Zvoncovitá 1974, Praha 5 – Stodůlky

Ing. Pavel POKORNÝ v.r.

Bc. Radovan SMÉKAL v.r.

Ing. František HOLOUBEK v.r.