DOMOVNÍ ŘÁD
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
OBJEKTU BYDLENÍ ZAHRADNÍČKOVA Č. P. 1220
(„SVJ“)

IČ: 26465400

Jako vlastníci bytových a nebytových jednotek nemáme všichni jen určitá práva, ale také povinnosti k ostatním vlastníkům v domě. Budeme mít tedy na paměti, že pravidla bydlení a vzájemná vstřícnost jsou pro náš prospěch, pohodlí a především bezpečnost. Domovní řád vychází ze stanov SVJ a platných právních předpisů, které se vztahují k činnosti SVJ a zahrnuje též některá organizační pravidla, která mají přispět k tomu, aby společné části budovy a pozemků byly řádně užívány a udržovány a bylo zabráněno jejich znehodnocování. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny vlastníky jednotek.

Jednotlivé kapitoly Domovního řádu jsou zaměřeny především na
- zajištění bezpečnosti objektu bydlení,
- postup při prodeji a pronájmu jednotky,
- postup při stavebních úpravách v jednotce,
- denní řád, užívání společných prostor a prostor užívaných jedním vlastníkem,
- pravidla při instalaci reklamy,
- zásady při parkování a užívání garážových stání,
- péči o čistotu společných prostor domů a garáží, péče o pozemky,
- sankce při porušení Domovního řádu.

1. Zajištění bezpečnosti objektu bydlení

a. Vlastník jednotky je zodpovědný za dodržování Domovního řádu spolu se členy jeho domácnosti (včetně domácích zvířat), s jeho nájemníky, hosty a zaměstnanci,
b. Cizí osoby nemají přístup do objektu domů a garáží. Výjimku tvoří:
- hosté vlastníků, zaměstnanci odborných firem objednaní a doprovázení vlastníky do bytových a nebytových jednotek,
- servisní pracovníci zajišťující provoz společných částí domu a tam instalovaných plynových kotelen, údržbu a opravy výtahů, elektrických, plynových a vodních rozvodů a kanalizace, dále údržba televizní antény a telefonní sítě, revize požární ochrany, údržba kamerového systému, elektronického ovládání dveří a vrat,
- doručovatelé zásilek,
- zaměstnanci správce objektu,
c. Při odchodu a příchodu zkontroluji, zda se vstupní dveře domu a garáže dovřely,
d. Nebudu manipulovat se zámky od společných prostor objektu,
e. Pokud ztratím elektronický čip (klíč), od dveří společných prostor nebo ovladač od vrat, nahlásím neprodleně tuto skutečnost správci,
f. Nedám si pořizovat další kopie klíčů od společných prostor; ty budou zhotoveny vždy z originálu uloženého u správce objektu,
g. Pokud v bytové jednotce nebydlím, nebo ji dlouhodobě opouštím (déle než jeden měsíc), mohu o tom uvědomit výbor SVJ nebo správce formou písemného (e-mailového, telefonického) oznámení, sdělit korespondenční adresu a telefonický/e-mailový kontakt, a

v případě havárie zajistit kontakt na osobu, která vstup do jednotky v případě havarijního stavu, jehož náprava nesnese odkladu, umožní; jinak nesu náklady spojené s násilným otevřením jednotky, v případě havarijního stavu, jehož náprava nesnese odkladu.

h. Závady, zejména zavírání vstupních dveří a garážových vrat, výtahu, jakož i poruchu osvětlení společných prostor (chodby, garážová stání), přerušenou dodávku tepla, teplé a studené vody, nahlásím neprodleně správci objektu nebo technickým službám, jejichž čísla jsou uvedena na informační tabuli SVJ u vchodu do objektu.

2. Koupě, prodej a pronájem jednotky

a. O koupi, prodeji nebo pronájmu jednotky budu neprodleně informovat výbor SVJ a také správce objektu; udám svou adresu, elektronické a telefonní spojení a počet osob trvale žijících v jednotce. To platí i osobách, kterým jednotku pronajmu (NOZ č. 92/2012, § 1177),

b. Při prodeji a pronájmu zajistím kontinuální přechod práv a povinností vyplývajících ze stanov a Domovního řádu SVJ na nového vlastníka nebo nájemce a doporučím mu, aby se s těmito dokumenty seznámil.

3. Stavební úpravy (stěhování) v jednotce

a. Nejméně týden před započetím provádění stavebních úprav v jednotce nebo v přilehlých prostorách (terasy, balkony apod.) oznámím tuto skutečnost výboru SVJ a předložím příslušnou stavební dokumentaci a přesvědčím se též, že postupuji v souladu se stavebním zákonem. V této souvislosti umožním do jednotky přístup kompetentní osobě pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu budu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. (č. 183/2006 Sb. a NOZ č. 92/2012 Sb,, §1182). Výboru SVJ a správci oznámím také termín zahájení a ukončení stavebních prací nebo stěhování inventáře jednotky. V případě zjištěného poškození společných částí domu (poškozený výtah, odřené a znečištěné stěny, poškozené zábradlí, dveře, schodiště apod.), uvedu tyto neprodleně na svůj náklad do původního stavu. V opačném případě uvede správce objektu společné prostory do původního stavu na moje náklady,

b. Stavební a jiné úpravy, zvláště v případě plánovaných hlučných prací (vrtání do stropu, stěn a podlahy, řezání pilou, zatloukání úchytů do zdi apod.), oznámím písemným upozorněním v předstihu alespoň dvou dnů na tabuli u hlavního vchodu, kde uvedu počet dnů a rozsah hodin, ve kterých bude úprava probíhat. Umožním tím dotčeným vlastníkům uspořádat svůj časový program (malé děti, nemocní lidé, návštěvy, lidé pracující z domova, na směny atd.) tak, aby mohli diskomfort ve své jednotce eliminovat,

c. Zajistím, aby hlučné práce při provádění úprav v jednotce probíhaly pouze ve všední dny - pondělí až pátek v době od 8,00 h do 18,00 h. V neděli a o státních svátcích zajistím dodržování klidu po celý den (NOZ č. 92/2012 Sb., § 1013, § 1176, § 1183, odst. 2)

d. Stavební a jiné úpravy jednotky a přilehlých prostor (balkony terasy) projednám i s vlastníky jednotek, u kterých by tyto úpravy mohly omezit jejich vlastnická práva (např. omezený výhled z oken a terasy, zvýšený hluk, omezený sluneční svit, kouř, porušení pláště domu a izolačních vrstev teras a balkonů, zatékání do jednotky apod.) (NOZ č. 92/2012, §1175),

e. Nebudu provádět úpravy jednotky a jejího zařízení, kterými by byl měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí (vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů, výplně stavebních otvorů hlavní svislé stěny, obvodových stěn, střechy, technických zařízení, izolace, zídek) a ostatní společné části domu, jak je upravuje Nařízení vlády o úpravě

některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb., v platném znění, zejména v § 5 a 6,

f. Vnější strana vstupních dveří do bytových jednotek je společným vlastnictvím všech vlastníků jednotek. Při jejich výměně zajistím, aby byl zachován původní vzhled.

4. Denní řád, společné prostory, pozemky a atria

a. V době od 22,00 h do 6,00 h musí být dodržován noční klid. Vlastníci jednotek jsou zodpovědní za hluk, který způsobují s nimi žijící zvířata (zákon 258/2000 Sb., § 34),
b. S ohledem na požární bezpečnost společných prostor nebudu odkládat věci na chodbách (obuv, odpadky, kola, kočárky, starý nábytek apod.), schodištích či v ostatních společných prostorech,
c. Respektuji zákaz kouření ve všech společných prostorech, včetně výtahových kabin; zejména je přísně zakázáno kouřit v prostorech garážového stání. Pokud kouřím na balkonech, nebudu popel a zbytky cigaret odhazovat na balkony a atria ostatních vlastníků,
d. Pokud vlastním psa nebo jiná domácí zvířata, budu je ve společných prostorech vodit připoutané a dbát na to, aby neznečišťovala zdi vchodů a chodeb a výkaly chodníky před domy, a neničila udržovanou společnou zeleň. Nemohu-li zabránit znečištění společných prostor, zajistím ihned odstranění vzniklých škod. Pokud nechám v bytě zvíře samotné, postarám se, aby případným hlukem neobtěžovalo ostatní vlastníky,
e. Atria jsou spoluvlastnictvím všech vlastníků jednotek, ale beru na vědomí, že nejsou výběhem pro domácí zvířata.

5. Společné prostory užívané výhradně jedním vlastníkem

Jako vlastník těchto prostorů budu postupovat takto:
a. terasy a balkony nebudu používat způsobem, který by mohl ohrozit bezpečnost ostatních vlastníků, omezil právo na užití jejich jednotek či teras a balkonů anebo znečistil terasy či balkony ostatních vlastníků;
b. nebudu na terasy a balkony umisťovat nadměrně těžké předměty, které mohou porušit izolační vrstvu a způsobit tak zatékání do vnitřních prostor domu,

6. Reklama na společných částech domu

a. Ve společných prostorech domu neumístím reklamní a propagační tabulky, plakáty apod.,
b. Podnikatelské subjekty sídlící v objektu nebytových prostor mají právo umístit tabulku s názvem a logem firmy nad skleněný výklad jednotky směrem do ulice Zahradníčkova. Eventuální světelná reklama bude vypnuta od 22,00 hod do 6,00 hod.

7. Parkování, užívání garážového stání

a. Při vjezdu a výjezdu z garáží vyčkám, až se garážová vrata uzavřou tak, aby do prostoru garáží nemohla vniknout cizí osoba nebo motorové vozidlo,
b. V garážích zaparkuji auto vždy do vyznačeného prostoru mého garážového stání tak, abych neomezoval jiné vlastníky ve vjezdu či výjezdu,
c. Generální úklid garáží (vjezdy, chodby, garážová stání) oznámí správce vlastníkům garážových stání alespoň14 dní předem na tabuli hlavního vchodu domu, na dveřích garáží a na vývěsce u vrat,

d. Budu se řídit hygienickými a bezpečnostními předpisy (Vyhl. č. 246/2001 Sb., §12 odst. 7 a Výzva HZS h. m. Prahy 13658-4/2013), které zakazují v garážovém stání skladovat zejména hořlavé předměty (plasty dřevo textil, pohonné hmoty, oleje apod.) nebo předměty s těkavými a výbušnými látkami. Budu udržovat větrací průduchy volné k dokonalému odvětrání garážových prostor. Jsem si vědom toho, že předměty v garážovém stání nejsou ze strany SVJ pojištěny; škody zaviněné požárem/výbuchem v příčinné souvislosti s mnou skladovanými předměty budu muset poškozeným v plné výši uhradit,
e. Budu opatrně manipulovat s kovovými roletami garážových stání, abych eliminoval hluk.

8. Zaměstnanci správce objektu - čistota domu a okolí

a. Zaměstnanci správcovské firmy vykonávají především údržbu společných prostor uvnitř a v okolí domů. Spolupracují se servisními techniky dalších firem, jsou v úzkém kontaktu se členy výboru Společenství. Mohu se na ně obracet s problémy spojenými s údržbou a provozními poruchami ve společných částech objektů. Jsem srozuměn s tím, že zaměstnanci správce nevykonávají privátní služby pro vlastníky jednotky,
b. Zaměstnanci správce zajišťují úklid společných prostor, úklid chodníků, mytí oken ve společných prostorech a zajišťují údržbu zeleně,
c. Budu dbát na čistotu společných prostor v domě, garážích a prostoru kolem kontejnerů na odpad, zvážím třídění komunálního odpadu; zabrání se tak zvyšování nákladů na údržbu objektu a okolí. Totéž platí i pro nájemce nebytových prostor.

d. Budu svou jednotku udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména provádět včas potřebnou údržbu a opravy privátního majetku na svůj náklad (NOZ § 1175).

9. Sankce při porušení těchto pravidel

Setkám-li se s porušováním Domácího řádu, ohlásím to písemně výboru SVJ.
První krok: pokud se mine účinkem ústní domluva, písemné upozornění výborem SVJ nebo právním zástupcem,
Druhý krok: předložení přestupku shromáždění vlastníků k návrhu sankčního postihu,
Třetí krok: řešení přestupků právní cestou - (zástavní právo (NOZ § 1309), exekuční řízení (zákon 120/2001 Sb)., ve výjimečných situacích, na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky, může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (NOZ, § 1184).

Tento „Domovní řád“ byl v souladu s Čl. XIV odst. 6 písm. i) stanov schválen jako změna dosavadních pravidel bydlení na zasedání shromáždění vlastníků jednotek usnesením ze dne 25. května 2016.