

INTERNÍ SMĚRNICE Č. 001

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném domě, úpravy podmínek a způsobu užívání jednotek (rozumí se byt i nebytový prostor) a společných částí domu, v zájmu dobrých mravů a soužití, jakož i zajištění podmínek řádného užívání jednotek vydává Společenství vlastníků jednotek Kardašovská 773,774,775 a 776, Praha 14 (dále jen "SVJ") tento domovní řád:

ČÁST I.

Obecná ustanovení

Čl.1

Užívání bytu

1. SVJ zajišťuje vlastníkům jednotek plný a nerušený výkon jejich práv spojených s vlastnictvím a užíváním bytu. Zejména je povinno provádět řádnou údržbu společných částí domu a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Vlastník bytu, příslušníci jeho domácnosti a osoby, které se s jeho vědomím v bytě zdržují, jsou povinny užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s užíváním bytu a zachovávat všechny související předpisy. Jsou povinny zachovávat dobré mravy a ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.
3. Vlastník nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu SVJ, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo subjektu, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této subjektu. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického i jiného vedení, odstraňování a vyměňování otopných těles, vysekávání otvorů do zdí, zazdívání nebo prorážení oken, úpravy lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. SVJ může žádat, aby věci upravené bez jejího souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény na střeších a venkovních zdech, nebo ve společných částech domu, lze jen se souhlasem SVJ.
4. SVJ je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen v dohodě s vlastníkem bytu. Vlastník musí však provedení úprav nařízených stavebním úřadem a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti SVJ umožnit.
5. Vlastník je povinen umožnit pověřenému zástupci SVJ, aby provedl prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době. Rovněž je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo elektrického vedení, při požáru, povodni a jiné živelní pohromě) mohl být, zejména při delší nepřítomnosti, rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit otevření bytu.

Čl.2

Udržovací povinnosti SVJ

1. SVJ je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy společných částí domu. Není však povinno provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá vlastník.
2. Nesplní-li SVJ tuto povinnost, má vlastník právo po předchozím upozornění SVJ závady odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u SVJ bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li u SVJ uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Čl.3

Udržovací povinnosti vlastníka bytu

Věcné vymezení:

Opravy a údržba

- Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.
- Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.
- Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.

Stavební úpravy - rekonstrukce a modernizace

- Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
 - Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti Bytu.
1. Vlastník je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení.
 2. Vlastník je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, příp. jej navštívily.
 3. Nepostará-li se vlastník o včasné provedení oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má SVJ právo učinit tak po předchozím upozornění vlastníka na jeho náklad samo.

Čl.4

Úhrada za užívání bytu a za služby

1. SVJ je povinno písemně oznámit novému vlastníkovvi výši příspěvků do fondů a za služby, bankovní spojení SVJ a variabilní symbol plateb.
2. SVJ je povinno všem vlastníkům oznamovat případné změny i výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů.
3. Vlastník je povinen bez zbytečného odkladu oznámit SVJ skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu (osoby přihlášené k pobytu a k evidenci pro vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním bytu).
4. SVJ vede evidenci osob zdržujících se v bytě. Za tyto osoby se považují osoby, které se v bytě zdržují během kalendářního roku v celkovém součtu více jak 90 dnů a osoby, doba jejichž nepřetržitého pobytu v bytě je delší než 10 kalendářních dnů (dlouhodobější návštěva).
5. Zálohy na služby poskytované s užíváním bytu se provádí měsíčně, vyúčtování je roční.
Při stěhování je možné na základě písemné žádosti původního i nového vlastníka vyúčtování rozdělit. Toto rozdělení je zpoplatněno.

ČÁST II.

Zvláštní ustanovení

Čl.6

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více vlastníkovvi, užívá se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, průjezdy, chodby a schodiště a jiné společné prostory se udržují volně.
2. Pokud je to potřebné a možné vyhradí SVJ na vhodném, hygienicky nezávadném místě zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků. V jiných společných prostorách není přípustné kočárky umísťovat. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není bez předchozího souhlasu SVJ dovoleno.
3. SVJ zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, pokud se vlastníkovvi bytů dobrovolně nezaváží k provádění těchto prací. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku vlastník nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přisunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) jiného subjektu, musí být odstraněno vlastník nebo subjektem, který znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo.
4. Pro potřeby jednotlivých bytů nebo spotřebičů v jednotlivých bytech umístěných je zakázán odběr elektrické energie a vody z rozvodů umístěných mimo byt nebo určených pro společné prostory.
5. Smetí a odpadky (běžný odpad domácností) se vyspávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na odpadky musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady, a odkud lze nádoby bez zvláštních potíží a časových ztrát vynášet k sběrným vozům. Předměty, které nesmí být do sběrných nádob ukládány, určují obecně závazné právní předpisy.
6. Komunální odpad z domácnosti se neodkládá do společných prostor domu a u popelnic. Vlastníci jsou povinni vyvážet komunální odpad z bytu na sběrný dvůr (skříně, matrace, spotřebiče, barvy apod..).
7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
8. Zakázáno je též kouření ve společných prostorách domu a ve výtahu (v domech s výtahem).

Čl.7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- SVJ je povinno zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na přilehlých nemovitostech. Zajišťuje zejména:
 - mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny,
 - osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostor v domě,
 - dohlížení na společná zařízení domu,
 - dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných SVJ,
 - provádění ostatních úkolů ukládaných SVJ příslušnými orgány (vyvěšování vyhlášek, upozornění apod.),
 - čištění chodníku ke vchodovým dveřím do nemovitosti v zimním období se řídí rozhodnutím výboru SVJ.
- Schody je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou za 14 dní, podle potřeby, zpravidla jednou týdně je vlhkým hadrem stírat a čistit i zábradlí (popř. výtahové kabiny), čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepě, alespoň jednou za půl roku čistit schodištní okna, osvětlovací tělesa (popř. výtahové šachty) a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.

Čl.8

Informační zařízení v domě

- Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. neonové a jiné reklamy) mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem SVJ. Je-li k tomu třeba povolení jiného příslušného orgánu, musí být předem vyžádáno.
- Vlastník je povinen v blízkosti zvonků do bytů vyznačit své jméno, případně i jména těch, jimž vlastník přenechal do užívání část bytu.
- Vlastník je povinen povinně označit jednotku (byt nebo nebytový prostor), poštovní schránku, zvonkové tablo a sklepní kóji svým jménem a číslem jednotky.
- SVJ umístí na viditelném místě nástěnku, na které bude vlastník informován o veřejných schůzích, přednáškách, různých akcích, o zdravotnické službě, orgánech Policie a Hasičského záchranného sboru, popř. o nejbližších provozovnách dalších veřejných služeb apod. SVJ, případně jednotliví vlastníci jsou také povinni na nástěnce uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu, zejména provádění stavebních prací, přerušení dodávek elektrické energie, vody, apod. . Nástěnka v domě není určena k reklamním účelům.

Čl.9

Ostatní zařízení v domě

- K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníkem bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka bytu nebo příslušníků jeho domácnosti.
- Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem vlastníkům včas oznámeno.

Čl.10

Klíče a jejich užívání

- Každá osoba hlášená v evidenci služeb poskytovaných s užíváním bytu má právo na klíč od hlavních vstupních dveří do domu (kde je umístěno čp.). Další klíče od domu si vlastník může opatřit s vědomím SVJ na svůj náklad a bez nároku na náhradu.
- Klíč k domovním dveřím může být jen výjimečně a se souhlasem SVJ zapůjčen osobě, která v domě nebydlí (např. nebydlí-li manželé společně, při ošetřování nemocného příbuzného, při donášce do bytu apod.). Každý, kdo má domovní klíč, je povinen za sebou zamknout.
- Sada klíčů od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určenému. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační tabuli nebo na nástěnce.
- Vlastník je povinen po zániku práva na užívání bytu odevzdat SVJ všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

Čl.11

Otvírání a zavírání domu

- Dům je po celou denní i noční dobu uzavřen. Ve výjimečném a opodstatněném případě může být upuštěno od uzamčení klíčem. SVJ je povinno zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu.

Čl.12

Osvětlení domu

1. Osvětlují se hospodárně všechny vchody, schody a veřejně přístupné chodby v domě a také přístupy k domu, pokud je to nezbytné, a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
2. V době a místech, kdy není třeba stálého osvětlení, jsou schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových vypínačů. Vypínač musí být umístěn v blízkosti domovních dveří.

Čl.13

Praní prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnosti.
2. O sobotách, nedělích, svátcích a v době nočního klidu (to je od 22 hodin do 6 hodin) je dovoleno užívání praček pro domácnost v bytech jen za předpokladu, že jsou umístěny tak, aby působily, pokud možno nejmenší hluk.
3. V bytech lze prát prádlo vlastníky bytu a příslušníků jeho domácnosti.

Čl.14

Sušení prádla

1. Pro sušení prádla mohou být užívány balkony.
2. Pro sušení prádla mohou být po vzájemné dohodě vlastníků užívány sušárny.
3. Pořadí sušení prádla v sušárnách je určeno dohodou vlastníků. Část sušárenského prostoru je, pokud možno, přednostně vyhrazena pro sušení plenek a kojeneckého prádla.

Čl.15

Sklepy

1. Sklepy jsou určeny jako úložný prostor. Ve sklepech je zakázáno uskladnění nebezpečných látek stanovených bezpečnostními předpisy (zejm. hořlaviny, výbušniny). Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní vlastník opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Při uskladňování je vlastník povinen dodržovat především bezpečnostní a hygienické předpisy.
3. Sklep musí být přístupný vlastníků bytu. SVJ je povinno zabezpečit, aby každý vlastník měl do sklepa nerušený přístup.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
5. V topné sezóně musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Čl.16

Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech obrácených do ulice se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty. Proto není dovoleno instalovat na balkonech a oknech rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Pro vlastníky bytů, kteří nemají balkony, jsou k dispozici sušárny v suterénních prostorách domu.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Čl.17

Klepání a čištění

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty je dovoleno jen na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí vlastník bytu uvést do pořádku.
2. Ve společných prostorách není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

Čl.18

Domácí zvířata

1. Chov domácích zvířat nesmí odporovat dobrým mravům a zvyklostem v domě. Pro chov psů je nutné zajistit jejich registraci u dotčených orgánů. Chov domácích zvířat v počtu tří a více je dovoleno pouze po předchozím souhlasu SVJ.
2. Chov hospodářských a exotických zvířat je možný pouze po předchozím souhlasu SVJ vydaného pro každé takové zvíře samostatně.
3. Znečistí-li zvíře byt, dům, společné prostory, je majitel povinen bez zbytečného odkladu zajistit úklid, příp. likvidaci zapáchajících předmětů.

Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14

IČ: 06325734, se sídlem Kardašovská 773/8, 198 00 Praha 9 - Hloubětín
Zapsáno v rejstříku společenství Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 18287
Bankovní spojení: 2001278265/2010

4. Vlastník nesmí vyhazovat náplně zvěřecích toalet do domovní kanalizace (ani v kuchyni, ani na WC).

Čl.19

Klid v domě

1. Vlastníkovi bytu jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem nebo zápachem.
2. V době nočního klidu, to je od 22 do 6 hodin, je nezbytné zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače apod., aby hluk nepronikal do okolí. Pokud někteří vlastníci pracují v nočních směnách, je třeba na jejich upozornění omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.
3. Výtahu je možno v době nočního klidu používat jen tak, aby nepůsobil jeho provoz nadměrný hluk.
4. Stavební úpravy v bytech, které by mohly rušit ostatní vlastníky v domě, smějí probíhat v době:
Po - Pá 07.00 - 19.00 hodin
So 09.00 - 19.00 hodin
V neděli a ve svátek práce probíhat nesmí.

ČÁST III

Účast obyvatel domu na správě a údržbě bytového majetku

Čl.20

1. SVJ je povinno projednávat s vlastníky plány oprav a jejich náměty a připomínky.
2. Domovní řád zavazuje všechny obyvatele domu.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na všechny vlastníky bytů v domě, členy i nečleny SVJ.

ČÁST IV

Společná a závěrečná ustanovení

Čl.21

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit příslušný orgán SVJ, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.

Čl.22

Zaviněné porušení povinností stanovených tímto domovním řádem může být posuzováno jako porušení vnitřních předpisů, příp. stanov SVJ, povinností člena SVJ, v závažnějším případě jako přestupek podle zákona o přestupcích, nejde-li o trestný čin.

Čl.23

SVJ je povinno zajistit zveřejnění domovního řádu. SVJ může předat domovní řád každému vlastníkovi po jeho schválení. Při stěhování si původní a nový vlastník domovní řád předávají společně s dokumentací o jednotce, prohlášením vlastníka a zařízením jednotky.

Čl.24

Tato interní směrnice byla schválena dne 17.1.2018. Účinnosti nabývá dne 17.1.2018.

Petr Jelínek
Předseda výboru

Renáta Fišerová
Místopředseda výboru

Beáta Pospíchalová
Člen výboru

Za Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14