

Společenství vlastníků jednotek Zličín 479 se sídlem Sazovická 479/19, 155 21 Praha 5 – Zličín

Domovní řád

Tento Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků jednotek Zličín 479, Sazovická 479/19, Praha 5 - Zličín, v Praze dne 16.12.2021.

Čl. 1 Úvodní ustanovení

- Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových i nebytových jednotek a společných částí domu. V něm uvedená pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství pro dům č.p. 479, Praha 5 – Zličín (dále jen „**SVJ**“), byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující. Tato pravidla patří mezi základní dokumenty SVJ a jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství. Členové SVJ jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na uživatele bytů a nebytových prostor v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětí v sousedských vztazích. Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti. Porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou vymáhány.
- Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů. Jejím prostřednictvím předává výbor SVJ a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu. Je zřízena i e-mailová adresa pro kontakt s výborem SVJ (svj.zlicin.479@gmail.com), stejně jako stránky společenství na adrese www.sazovicka479.cz, na kterých je možno diskutovat jednotlivé otázky ve vztahu k bytovému domu.
- Obyvatelé domu a jejich hosté a nájemci jsou povinni se s Domovním řádem podrobně seznámit a veškerá ustanovení v něm obsažená důsledně dodržovat.

Čl. 2 Základní pojmy

- Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu.
- Příslušenstvím jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení, zařízení dětského hřiště, lavičky, balkóny a terasy) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 3 Užívání bytů

- Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé SVJ jako celku a v rozporu s jeho účelem.
- Při veškerých stavebních pracích, které by vlastníci bytových jednotek měli v úmyslu provádět ve svých bytech (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček či dokonce do nosných konstrukcí, instalace bazénů, saun apod.) je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami.
- Vlastník je povinen v případě děletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
- Vlastník bytu je povinen do 30 dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, jména osob, kterým byt pronajímá a telefonický kontakt na ně. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu. Vlastník bytu je vždy povinen uvést svůj kontakt pro případ řešení havarijních situací.
- Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k jednotce.

Čl. 4 Užívání společných částí (prostoru a zařízení) domu

- Společné prostory, k tomu určené v prohlášení vlastníka, musí být přístupné všem členům SVJ a musí přednostně umožnit užití ke stanovenému účelu.
- Umíst'ování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Z bezpečnostních důvodů musí být zachována průchodnost vstupních částí domu, chodeb a sklepních průchodů v jejich plném profilu. Nepřipouští se na chodbách a v jiných společných průchozích prostorách umíst'ování nábytku nebo jeho částí (kromě rohožek), které by bránily volnému průchodu, stěhování, úniku a evakuaci při požáru.
- Majitelé jednotek jsou povinni zejména:
 - umožnit v případě nutnosti přístup k uzavěrům, hydrantům, čidlům
 - umožnit přístup k měřičům pro provádění odečtů,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly v rozporu s platnými protipožárními a hygienickými předpisy a normami.
- SVJ nenese odpovědnost za ztráty, či poškození věcí umístěných ve společných prostorech.
- Ve všech společných prostorech domu vč. sklepů a garáží, na chodbách, na schodištích a ve výtahu platí **PŘÍSNÝ ZÁKAZ KOUŘENÍ A MANIPULACE S OTEVŘENÝM OHNĚM**.
- Z bezpečnostních důvodů je pobývání v prostorech garáží povoleno pouze po dobu nezbytně nutnou pro zaparkování, naložení, přezutí či vyjetí vozidla. Jakákoli jiná činnost v těchto prostorách, zejména sportovní, je přísně zakázána (např. bruslení, fotbal atd.). Dále je zakázáno, kromě běžné údržby, provádět v prostorách garáží jiné opravy nebo úpravy motorových vozidel či výměny provozních kapalin.
- Je zakázáno využívat zásuvky se zdrojem elektrické energie umístěné ve společných prostorách pro soukromé účely (např. rekonstrukce bytu a jině). Tyto zásuvky slouží pro účely úklidu nebo pro potřeby oprav, rekonstrukcí a jiných zásahů ve společných prostorách. Spotřebovaná energie se rozpočítává mezi všechny vlastníky bytových a nebytových jednotek a je tedy v zájmu každého tento černý odběr pro soukromé účely nahlásit výboru SVJ a přijmout opatření k odstranění takového stavu.
- Obyvatelé nesmějí používat chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství k jiným účelům než ke kterým jsou určeny, tj. zejména ke vstupu a odchodu z bytu.
- Užívání dětského hřiště ve vnitrobloku domu se řídí provozním řádem hřiště.

Čl. 5 Stěhování, plošiny

- Je v zájmu každého vlastníka bytu oznámit písemně (na nástěnce v domě), jakékoli stěhování dovnitř nebo ven z objektu. Veškeré stěhování musí probíhat v době od 07:00 do 20:00 hodin. Stěhování mimo tyto hodiny není dovoleno. Toto opatření je stanoveno pro lepší ochranu majetku vlastníků bytových a nebytových jednotek.
- Plošiny, které se nacházejí v některých budovách, jsou určeny pouze pro přepravu osob s omezenou schopností pohybu a orientace a dětských kočárků. Je přísně zakázáno využívat plošiny k jiným účelům (např. stěhování, hry dětí) a to z důvodu prevence před vznikem zbytečných nákladů na jejich opravu. V případě úmyslného poškození plošiny a zjištění viníka půjdou veškeré náklady na opravu na jeho účet. Z tohoto důvodu budou klíče od plošin vydávány pouze potřebným osobám. Použití plošin se řídí provozním řádem na nich uvedeným.

Čl. 6 Parkování

- Obyvatel může užívat pouze vymezené parkovací místo, na které má nárok z titulu kupní, či jiné relevantní smlouvy.
- Maximální povolená rychlost v okolí objektu je 10 km/h.
- Uživatel každého parkovacího stání je povinen vyčistit olejové skvrny, které způsobil. Trvalé olejové skvrny zapříčiní vydání zákazu parkování příslušného vozidla do doby, než bude opraveno a nebude znečišť'ovat stání.
- Je zakázáno jakýmkoliv způsobem bránit pohybu vozidel po určených plochách nebo blokovat příjezd do garáží v objektu.

5.V prostoru otevřených garážových stání je zakázáno skladovat věci zvyšující hasební zatížení garáží (nábytek, pneumatiky, baterie či jiné hořlavé předměty).

Čl. 7 Nebezpečné činnosti

- Každý obyvateľ domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru, či jakékoli jiné škody, kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoli do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalně ani plynně podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly. Ve společných prostorách domu nesmějí být používány těkavé a jiné látky, které mohou způsobit požární poplach.
- Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavně pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů, lodžii, teras nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
- Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka bytu, člena jeho rodiny, nájemníka, jeho hostů nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto vlastníkovi.
- V případě zjištění havárie ve společných prostorách je povinností každého zavolat osobu pověřeno výkonem správy (výbor SVJ), číslo je uvedeno na informativní nástěnce při vstupu do budovy. Díky včasnému zásahu je tak lépe chráněn společný majetek.
- Přístup na střechu domu bez souhlasu výboru SVJ, nebo bez doprovodu technika budovy není dovolen.

Čl. 8 Klid v domě

- Vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotku i společné části domu v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní zejména nadměrným hlukem.
- Každý vlastník nebo oprávněný uživatel bytu nebo nebytového prostoru nebo návštěvník domu je povinen dodržovat noční klid v domě, v sobotu a v neděli a v době státem uznaných svátků od 20:00 do 9:00 hodin.
- V době nočního klidu není dovoleno vykonávat jakoukoli hlučnou činnost např. hrát na hudební nástroje, pouštět si nahlas reprodukovanou hudbu, hlasitě zpívat, hlasitě se bavit, používat hlučné spotřebiče (vysavač, mixer, apod.).
- Zvláštní důraz na noční klid je kladen na prostory předzahrádek, balkonů, lodžii a teras a vnitrobloku včetně dětského hřiště, kde se jakýkoli hluk ještě umocňuje.
- V případě provádění stavebních úprav nebo bytu, nebytového prostoru, jejich příslušenství a společných částí domu mohou být hlučné práce prováděny pouze ve všední dny, a to v čase od 7:00 do 20:00 hodin.
- Provádění úprav bytu, nebytového prostoru, jejich příslušenství a společných částí domu formou svépomoci tzv. „domácí kutilské práce“ (montáže nábytku, vrtání hmoždinek, zatloukání hřebíků, skobíček atp.) mohou být hlučné práce prováděny kdykoli mimo hodiny nočního klidu.
- Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky i podnájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti a je garantem toho, že tyto osoby budou zde uvedená pravidla respektovat.
- Žádný obyvateľ, host nebo návštěvník nesmí bez povolení, či vážného důvodu, vstoupit na území, které je výlučným vlastnictvím nebo které je ve výlučném užívání jiného vlastníka (např. balkony, terasy, sklepní kóje, atd.)
- Je přísně zakázáno využívat jiná garážová parkovací stání než ta, která byla při koupi nemovitostí určena k výlučnému užívání spoluvlastníkem příslušně bytové jednotky. Výjimkou je případ, kdy je takovému jednání udělen výslovný, nejlépe písemný, souhlas osoby oprávněné parkovací místo užívat.

Čl. 9 Držení domácích zvířat

- Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu hlukem (zejména hlasitým psím štěkotem), pachem a odpady těchto zvířat, a aby byla dodržována čistota v domě a v jeho okolí. Je povinností držitelů zejména psů, uklízet po nich jejich exkrementy na pozemcích SVJ i v okolí.
- Je zakázáno vstupovat se zvířaty a volně je vypouštět do společného prostoru vnitrobloku kolem dětského hřiště.

Čl. 10

Vnější vzhled domu

- Majitel ne/bytové jednotky nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísť'ovat na vnější konstrukce např. na fasádu, zábradlí balkónů, lodžii a teras, na střechu a anténní stožár jakékoli předměty, zařízení či reklamní poutače. Soukromé inzeráty obyvatel domu týkající se bydlení, pronájmu/provoje jednotek nebo garážových stání, mohou být umíst'ovány výhradně na nástěnku či na stránkách společenství.
- Květináče v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do prostorů jiných bytů a jejich příslušenství v nižších poschodích a nesmácela zdi domu. Za případný úraz nebo škodu odpovídá majitel jednotky, který ji svou nedbalostí způsobil.
- Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky atd.) nebo jiné zařízení měnicí a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího souhlasu shromáždění SVJ.
- Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn, a to včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení umístěných na společných prostranstvích aniž by k tomu byl předchozí souhlas shromáždění SVJ.
- Je přísně zakázáno jakkoli zasahovat do pláště budovy, a to z důvodu možnosti jeho narušení.
- Kdokoli poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoli společný majetek, je povinen způsobené škody odstranit na svoje náklady.

Čl. 10 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Majitel jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v celém objektu a nejbližším okolí domu pořádek a čistotu. Mají také povinnost zabezpečit, aby totéž dodržovaly i všechny osoby je navštěvující. SVJ je prostřednictvím výboru SVJ povinnno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu a úklid chodníku, který se nachází v jeho vlastnictví.
- Je zakázáno:
 - vyklepávat koberece a rohožky z oken, z lodžii, balkonů a teras,
 - smetání nečistot, vyhazování a vylévání jakéhokoli odpadu (nedopalky cigaret, papíry, atd.) z oken, z lodžii, balkonů a teras,
 - obtěžovat ostatní uživatele domu hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Čl. 12 Zajištění bezpečí v budově

- Je povinností každého obyvatele domu v zájmu ochrany osob a majetku zkontrolovat při vstupu či výstupu z budovy uzavření dveří tak, aby nedošlo k vniknutí neoprávněných cizích osob do domu.
- Je povinností každého obyvatele domu v zájmu ochrany osob a majetku zkontrolovat uzavření garážových vrat tak, aby nedošlo k vniknutí neoprávněných cizích osob do prostor garáží a sklepních kójí.
- Je přísně zakázáno vpouštět do budovy neznámé cizí osoby.

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- V případě nedodržování domovního řádu bude postupováno podle Stanov, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a Stanovami.
- V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor SVJ povinen ostatním vlastníkům bytových jednotek nejpozději na nejbližším shromáždění SVJ oznámit druh porušení, resp. přestupku, a jméno provinilce. Pokud shromáždění SVJ odsouhlasí systém a výše pokut za porušení ustanovení tohoto Domovního řádu, může výbor SVJ viníkovi pokutu uložit a tu vymáhat i soudně.