

Domovní řád společenství vlastníků domu Boloňská 303

Platí pro bytový dům ve správě Společenství vlastníků domu Boloňská 303, se sídlem Praha 10, Boloňská 303, PSČ 109 00, IČ 055 80 200

čl. I.	Úvodní ustanovení
čl. II.	Základní pojmy
čl. III.	Práva a povinnosti z užívání bytu a nebytových prostor
čl. IV.	Držení domácích zvířat
čl. V.	Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu
čl. VI.	Vyvěšování a vykládání věcí
čl. VII.	Zajištění pořádku a čistoty
čl. VIII.	Otevírání a zavírání domu
čl. IX.	Klid v domě
čl. X.	Závěrečná ustanovení

čl. I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu ve správě Společenství vlastníků domu Boloňská 303 (dále jen „SVD“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVD a vlastníky je v této oblasti dána stanovami SVD, a dále pro nájemce bytů a nebytových prostor (kteří nejsou vlastníky) pak občanským zákoníkem v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na vlastníky, nájemníky, podnájemníky, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy.

čl. II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a jsou zapsány na katastru nemovitostí jako jednotky.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu (případně vlastníky nemovitosti se schválením změny účelu užívání) určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, zájmové činnosti, sklady, pracovny apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány s bytem. Mohou být součástí společných prostor, ale jsou určené k výlučnému užívání majitele bytu (např. sklepní kóje, lodžie apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání a jsou to zejména - základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchod, chodby, schodiště, lodžie,

okna, výtahy, místnosti určené provozování domu, (rozvodna tepla, výměňková stanice, bojlerová stanice, redukční stanice), stoupačky, rozvody tepla a teplé vody, rozvod vody, plynu, elektrické energie, společná anténa; dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. zpevněné plochy, zídky, venkovní schodiště a rampy) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství (např. šachty, uzávěry apod.).

5. Vlastníkem se rozumí osoba fyzická nebo i právnická zapsaná na katastru nemovitostí jako majitel nebo spolumajitel jednotky.
6. Nájemcem se rozumí osoba, která má uzavřenou platnou nájemní nebo podnájemní smlouvu s vlastníkem bytu.
7. Uživatelem bytu se rozumí vlastník nebo nájemce, který byt užívá k bydlení a to včetně osob užívajících byt s ním.
8. Uživatelem nebytového prostoru se rozumí nájemce, který má uzavřenou platnou smlouvu se SVD na nájem nebytového prostoru.

čl. III.

Práva a povinnosti z užívání bytu a nebytových prostor

1. Práva a povinnosti vlastníků bytu upravují Stanovy SVD, Domovní řád a ustanovení dle platného právního řádu ČR, případně EU.
2. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník v platném znění, nájemní smlouva a Domovní řád.
3. Práva a povinnosti z nájmu nebytového prostoru upravuje platná nájemní smlouva uzavřená mezi SVD a nájemcem předmětného nebytového prostoru a Domovní řád.
4. SVD je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
5. SVD je povinno zajistit nájemci nebytového prostoru plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním konkrétního nebytového prostoru.
6. Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen užívat předmětný byt nebo nebytový prostor, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu či nebytového prostoru.
7. Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a všech doplňujících směrnic. Odcizení, poškození nebo zneužití protipožárního zařízení objektu (např. hasicí přístroje, hydranty, požární větráky, nouzové osvětlení apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
8. Určení zástupci SVD jsou oprávněni po předchozím oznámení uživateli bytu ke vstupu do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a ostatních, včetně regulačních prvků. Totéž platí pro pronajaté nebytové prostory.
9. Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen po předchozím oznámení SVD umožnit přístup určeným zástupcům SVD do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a ostatních, včetně regulačních prvků.
10. V zájmu předcházení případnému násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru za přítomnosti policie ČR z důvodu havárie (nebo ohrožování života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku apod.), které nelze jiným způsobem operativně řešit, doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka (více než 7 dnů)

oznámit SVD místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

11. Uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním obyvatelům domu výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z vlastnictví nebo nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s obecně platnými směrnicemi, předpisy a právním řádem ani nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
12. Uživatelé bytů nebo nebytových prostor, osoby užívající s nimi byt nebo nebytový prostor, či jejich návštěvy, jsou povinni, vždy když se zdržují uvnitř domu nejednat v rozporu s dobrými mravy, nekouřit ve společných částech domu, neznečišťovat a nijak nepoškozovat tyto prostory, neporušovat požární, hygienické a ostatní obecně platné předpisy dle právního řádu ČR.

čl. IV.

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Musí zajistit, aby neobtěžovala uživatele ostatních bytů např. hlukem (hlasitý štěkot), zápachem apod. Je současně povinen dbát, aby byla udržována čistota v domě, dále aby se zvířata nepohybovala volně ve společných prostorách domu. To zvíře, které má váhu nad 20 kg, musí mít při pohybu ve společných prostorách nasazený náhubek a být na vodítku.
2. V případě, že zvíře znečistí společný prostor, je jeho vlastník povinen znečištění neprodleně uklidit.

čl. V.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, veškerým rozvodům, měřičům, vstupům do dalších prostor,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné (oheň, výbuch, záření apod.) a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - c) zabezpečit, aby věci uložené v bytech, nebytových prostorách a v příslušenstvích k bytu nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - d) zabezpečit, v případě, že při plnění výkonu práv spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru došlo k znečištění společných částí a zařízení domu nad běžnou mez, okamžitou nápravu (úklid na vlastní náklady) a při poškození společných částí a zařízení domu řešit nápravu (uvedení do původního stavu) na základě dohody se SVD,
 - e) při užívání výtahů dodržovat návod na obsluhu, nepřetěžovat výtahy, udržovat je v čistotě, nepoškozovat jejich zařízení, zejména dveřní systém.

3. V topném období musí být okna společných prostor, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.
4. Případné poruchy na společných částech domu je nutné nahlásit správě domu.

čl. VI.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nebo nebytového prostoru nesmí bez písemného souhlasu výboru SVD umisťovat do společných částí domu a na vnější konstrukce (např. lodžie, okna, fasáda, střecha apod.) jakékoliv zařízení a předměty nebo poutače. Toto platí i pro zasklení lodžii ve výlučném užívání vlastníků (byty 3+1), které jsou součástí společných prostor domu. Za technický stav zasklené lodžie zodpovídá uživatel bytu.
2. Květiny a jiné ozdobné prvky v oknech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Na stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVD. Následné náležitosti (v souladu s právním řádem) nutné k realizaci instalace antén zajišťuje vlastník, a to na vlastní náklady. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled. Vlastník, který zřídil (případně provozuje) zařízení, na které se vztahuje řešení podle rozhodnutí stavebního úřadu, je povinen opatření dle tohoto rozhodnutí provést na vlastní náklady.

čl. VII.

Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé bytů nebo nebytových prostor a osoby, které do prostor domu přivedl uživatel bytu nebo nebytového prostoru, či jim přes vchodové dveře domu umožnil vstup, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Ve všech společných částech domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky. Do společných částí domu patří podle čl. II tohoto řádu mimo jiné i lodžie, okna, vchody, chodby apod.
3. Je zakázáno odkládání věcí do společných prostor domu zejména suterénu.
4. Uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni odkládat komunální a separovaný odpad do k tomu určených sběrných kontejnerů podle typu odpadu. Rovněž jsou povinni kolem kontejnerů udržovat pořádek.
5. V případě objemného odpadu jsou povinni zajistit jeho odvoz do sběrného dvora.
6. Vyhazování jakýchkoliv věcí vč. nedopalků z oken a lodžii je zakázáno.
7. Uživatel, který provádí modernizaci bytu, příp. jeho opravy, je povinen provádět průběžný úklid včetně úklidu případné suti.
8. Je-li společný prostor znečištěn činností nějaké společnosti či živnostníkem (odvoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel, pro kterého byla činnost vykonávána.
9. SVD je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.

čl. VIII. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je neustále uzavřen a všichni uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni toto respektovat. Uživatelé bytů nebo nebytových prostor mají odpovědnost za osoby, které s nimi užívají byt či nebytový prostor, ale i za návštěvníky, které do domu přivedli či jim umožnili vstup do domu (např. dodavatele služeb, reklamní pracovníky, pracovníky servisních zařízení, řemeslníky poskytující práci či službu v bytě apod.). Umožnění vstupu cizím osobám není povoleno.
2. Uživatelé bytů a nebytových prostor dbají na to, aby byli zamčené vstupy ke sklepním kójím.
3. Zjištění podezřelých skutečností nebo činností jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dle závažnosti ihned nahlásit správci domu nebo přímo policii ČR.
4. SVD je povinno zajistit, aby každý uživatel bytu nebo nebytového prostoru obdržel čipy od domovních dveří. Kopírování klíčů a čipů je zakázáno.
5. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry apod., jsou uloženy v kanceláři SVD, kam mají přístup členové výboru SVD a dále u správce.

čl. IX. Klid v domě

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni užívat byt či nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 07:00 hodin jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid.
3. Zóna klidu – (zajištění ohleduplného chování tak, aby hluk z jednoho bytu nepronikal do bytu jiného) ve všední den v době od 07:00 do 08:00 a od 20:00 do 22:00 hodin. Dále v sobotu a v neděli je zóna klidu od 07:00 do 09:00 a od 19:00 do 22:00 hodin.

čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen a nabyl účinnosti dnem schválení na shromáždění vlastníků SVD, tj. dne

Za představenstvo SVD