



Společenství vlastníků Pujmanové 877-889

140 00 Praha 4 - Podolí, Pujmanové 877/35

IČO 26487152

Domovní řád Společenství vlastníků Pujmanové 877-889

Společenství vlastníků Pujmanové 877 - 889, se sídlem Pujmanové 877/35, Praha 4 – Podolí, 140 00

(dále jen "Společenství") vydává v souladu se stanovami Společenství,

schválenými dne 9. listopadu 2016, tento

DOMOVNÍ ŘÁD

Preamble

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.

Čl. I

Vymezení pojmů

- (1) **Budovou** se rozumí budova č.p./č.ev. 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 a 889, ulice Pujmanové, Praha 4, v katastrálním území Podolí, kód k.ú. 728152, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1354 s příslušnými pozemky, zapsanými na LV č. 3355.
- (2) **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
- (3) **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
- (4) **Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, regulačními hlaviciemi ústředního topení, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna včetně rámu a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, tělesa ústředního topení, elektro-instalace, instalace datových sítí), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky může být komora na chodbě domu (podle prohlášení vlastníka). Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, případně komoru, a podíl na společných částech nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- (5) **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství jednotky ani společné prostory (části) domu. Společenství nedisponuje nebytovými prostory.
- (6) **Společné části** jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i

Domovní řád SV Pujmanové 877-889

jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Za společné části se považují i rozvody vody, topení, plynu, elektroinstalace, společná televizní anténa a datová síť až po hranici s jednotkou, jak je popsána výše.

- (7) **Důvěrník sekce** je kontaktní osoba v každé ze 13 sekcí, která informačně propojuje výbor společenství směrem k vlastníkům (nikoliv obráceně), podílí se na distribuci informací či hlasování oběžníkem. Funkci vykonává za odměnu, schválenou shromážděním.
- (8) Pokud se dále hovoří o **právech a povinnostech členů Společenství**, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

Čl. II

Základní ustanovení

- (1) Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
- (2) Domovní řád vydává výbor Společenství po schválení Domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
- (3) Domovní řád musí být vyvěšen v prostoru vstupního vestibulu každé sekce. Za tuto povinnost odpovídá předseda výboru.
- (4) Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
- (5) Každý uživatel jednotky je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání jednotky, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III

Dodržování nočního klidu

- (1) Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- (2) Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou, o víkendech a dnech volna se rozumí doba mezi 22.00 – 8.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
- (3) S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách, jsou členové Společenství povinni:
 - a. omezit hluk i ve dne, jsou-li o to požádáni;
 - b. postupovat při rekonstrukcích bytových jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a o víkendu a dnech volna od 10.00 do 16.00 hod.

Čl. IV

Chov zvířat

- (1) Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
- (2) Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
- (3) Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.

Domovní řád SV Pujmanové 877-889

- (4) Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. V

Využívání společných částí

- (1) Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
- (2) Co se týče používání kočárkárny, jsou tyto určeny výhradně k uložení kočárků a kol. Uložení jiných věcí (střešní nosiče, sportovní náradí,...) je možné pouze se souhlasem ostatních vlastníků v příslušné sekci. Nedovolené uložení věcí bude výbor v případě stížností či havárie řešit odstraněním věcí na náklad vlastníka, bude-li znám.
- (3) Ve společných částech je přísně zakázáno uskladňovat předměty nebezpečné, hořlavé, výbušné či jedovaté.
- (4) Na chodbách domu není dovoleno umisťovat žádné předměty kolem schodišť. Nedovolené uložení věcí bude výbor v případě stížností či havárie řešit vyvezením věcí na náklad příslušného vlastníka.
- (5) Chodby před byty, schodiště, vstup do domu a vstupy do technického podlaží a na střechu musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
- (6) Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny apod.
- (7) Ve společných prostorách je přísně zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
- (8) Ve společných prostorách je zakázáno používat otevřený oheň, těkavé či dýmavé látky nebo spouštět spalovací motory.
- (9) Ve společných částech je zakázáno používat zařízení určená ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
- (10) Je zakázáno vyhazovat předměty z oken a lodžii, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
- (11) Je zakázáno z oken a lodžii krmit ptáky.
- (12) Je zakázáno v domě i kolem domu vyhazovat či odkládat zbytky potravin.
- (13) Není dovoleno větrání bytů pomocí digestoří s aktivním odtahem, používat lze pouze digestoře s vnitřní cirkulací.
- (14) Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
- (15) Instalace venkovních antén či satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je povolena pouze do vlastního okenního rámu se souhlasem nejbližších sousedů.
- (16) Zásahy do fasády a střešního krytu jsou zakázány.
- (17) Vstup do strojovny výtahu je zakázán.
- (18) Výtahy nejsou určeny ke stěhování stavebního materiálu. V případě provádění rekonstrukce je vlastník povinen zabezpečit kabinu proti poškození.
- (19) Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené v komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VI

Bezpečnost domu

- (1) Vstupní dveře se odemykají výhradně aktivovaným čipem.
- (2) V případě havárie či dlouhodobého výpadku čipového systému lze dveře nouzově otevřít klíčem, který mají k dispozici členové výboru a technik správce.
- (3) Vlastník jednotky má právo na 3 čipy zdarma a další za úhradu v odůvodněném počtu - klíč ke kočárkárně a úklidové místnosti.
- (4) Vlastník jednotky má povinnost zapsat si čísla čipů a v případě jeho ztráty příslušný čip nahlásit výboru, aby mohl být pro vstup do domu deaktivován.

Domovní řád SV Pujmanové 877-889

- (5) Vstupovat do technických prostor (technické podlaží, strojovny výtahu, střecha) mohou pouze pověřené osoby, členové výboru a technik správce.
- (6) Je zakázáno pouštět cizí osoby do domu.
- (7) případné zavedení monitorování společných prostor kamerovým systémem je možné pouze se souhlasem shromáždění.

Čl. VII

Klíče od společných prostor

- (1) Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy pro domy u technika výboru Společenství
- (2) V případě změny vlastnictví bytové jednotky předá původní vlastník vstupní čipy a klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky proti podpisu pod seznamem čísel čipů. Nový vlastník oznámí výboru čísla čipů, které obdržel, ostatní čísla čipů, vedených u jednotky, budou zablokována.
- (3) Další čipy je možné objednat u výboru SV a budou vydány po aktualizaci evidenčního listu o jejich čísla.
- (4) Vydání čipů nad počet tři na jednotku je zpoplatněno.
- (5) Čipy je možno aktivovat s různými právy v rámci celého objektu. Pro přidělení práv pro vstup do jiné sekce je nutný písemný souhlas člena společenství v dané sekci a důvěrníka příslušné sekce.

Čl. VIII

Úklid společných prostor

- (1) Běžný úklid společných prostor a kontejnerových stání zajišťuje smluvní dodavatel úklidových služeb. Rozpis prací a jejich četnost je přílohou smlouvy a je vyvěšen na informační desce v každé sekci.
- (2) Provádění úklidu kontroluje pověřený člen výboru
- (3) V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen **denně do 18:00 hod.** odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeučtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.
- (4) Závady na kvalitě prováděného úklidu či porušení povinností vlastníka podle bodu 3 hlásí kterýkoli člen společenství přímo výboru společenství.
- (5) Letáky a reklamní tiskoviny jsou ukládány výhradně do polic k tomu určených. Jsou vynášeny pravidelně každé pondělí bez ohledu na jejich aktuálnost.

Čl. IX

Dodržování pravidel požární ochrany

- (1) V domě jsou instalovány hasicí přístroje, vždy ve 2., 4. a 7. NP.
- (2) V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
- (3) Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit výbor Společenství.

Čl. X

Různé

- (1) Výbor či smluvní dodavatelé / poskytovatelé zveřejňují svá oznámení na nástěnce v přízemí, prostřednictvím dopisu, emailu či sociálních sítí.
- (2) Vlastníci jednotek jsou povinni na poštovní schránce **nechat vyznačit** jméno s nimi žijících osob či nájemníků a totéž **nechat** vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu. Změny je nutné žádat přes výbor Společenství, samovolné přelepy nejsou dovoleny.
- (3) Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru.

Čl. XI

Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

- (1) Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
- (2) Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména:
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - d. pravidelně, alespoň 1x za 3 měsíce zkontrolovat funkčnost měřičů spotřeby teplé i studené vody
 - e. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- (3) Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, netěsnost na hlavní větvi rozvodu ústředního topení po termoregulační ventily, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
- (4) Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru nebo osobě zajišťující správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu. To nezbavuje uživatele bytu povinnosti přijetí vlastních účinných opatření k potlačení výskytu hmyzu.

Čl. XII

Postup při porušení domovního řádu

- (1) Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor osobně v přítomnosti druhého člena výboru nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
- (2) Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
- (3) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti, návštěvy či pracovníky firmy, kterou si vlastník zjednal k provedení prací či dodání služby, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly či práce prováděly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Domovní řád SV Pujmanové 877-889

Čl. XIII

Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 9. listopadu 2016, platnosti a účinnosti nabyl dnem schválení.

V Praze, 9. listopadu 2016

MUDr. Milan Machart v. r.
za výbor SV Pujmanové 877 - 889