

Společenství vlastníků Novoborská 612-620, Praha 9

se sídlem Novoborská 615, Praha 9, Prosek, 190 00, IČ: 75096170

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 7438

DOMOVNÍ ŘÁD

I. Úvodní ustanovení

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu Novoborská čp. 612 - čp. 620, Praha 9 a jeho cílem je předcházení vzniku škod a zajištění příznivého prostředí pro obyvatele domu. Je vydáván v souladu s obecně závaznými právními předpisy a stanovami společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků Novoborská 612-620, Praha 9 (dále jen „SVJ“).

II. Základní pojmy

- Uživatel se rozumí vlastníkem (vlastníci) bytu nebo nájemce-družstevníkem (nájemci-družstevníci) bytu, přičemž domovní řád se obdobně vztahuje i na další obyvatele domu, jako jsou členové jejich domácnosti, nájemci a podnájemci bytu, osoby užívající byt na základě služebnosti bydlení a uživatelé nebytových prostor.
- Ustanovení domovního řádu týkající se bytu se obdobně použijí i na nebytový prostor.

III. Práva a povinnosti z užívání bytu

- Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné části domu a zařízení domu. Jsou povinni si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku škod na společném majetku i majetku jiných osob a svým chováním neomezovat a neohrožovat uživatelské právo jiných osob a tyto osoby nad míru přiměřenou místním poměrům neobtěžovat (např. hlukem, prachem, odpady, zápachem apod.). Uživatelé zodpovídají za chování svých návštěv a za jednání řemeslníků, které si zjednájí.
- Vlastník bytu, který přenechá byt k užívání jiné osobě, je odpovědný za to, že tato osoba dodržuje domovní řád v celém rozsahu.
- Uživatel dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu (faraoni, švábi apod.) a hlodavců v bytě i společných částech domu a jejich rozšiřování. Výskyt hmyzu i hlodavců je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
- Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně domu jako celku, je uživatel povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu, provedení revize, instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
- Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku a nedosažitelnosti uživatele bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu uživatele bytu. O tomto zásahu vyrozumí výbor SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný záznam.
- V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu uvedeného v odstavci 5 tohoto článku (z důvodu havárie apod.) se doporučuje uživateli v případě jeho déletrvající nepřítomnosti zajistit zpřístupnění bytu jinými osobami a za účelem okamžitého zkontaktování sdělit výboru SVJ příslušné telefonní spojení.
- Uživatel je povinen:
 - pravidelně kontrolovat stav elektrické instalace v bytě a nepoužívat náročnější spotřebiče než připouští technická norma,
 - kontrolovat stav plynových spotřebičů a používat pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry,
 - pravidelně zkoušet funkčnost uzávěrů radiátorů topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy a uzávěrů plynu, aby nedošlo k jejich znehybnění, kontrolovat a odstranit odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čření hladiny),
 - při zahájení topné sezóny ponechat několik dní otevřené všechny uzávěry radiátorů tak, aby se vyloučilo zavzdušnění stoupaček,
 - průběžně kontrolovat stav rozvodů v bytovém jádře a hlásit veškeré poruchy stoupaček a uzávěrů výboru SVJ nebo jím pověřené osobě,
 - ponechat v bytě volný přístup ke společným částem, tj. stoupačkám, dešťovým svodům, měřičům tepla apod.,
 - v případě opuštění bytu na delší dobu uzavřít uzávěry vody a plynu v bytovém jádře.
- Uživatel provádí rekonstrukce bytu pokud možno v období od jara do podzimu a dbá, aby práce probíhaly co nejkratší dobu a s co nejmenším negativním vlivem na ostatní uživatele.

IV. Požární ochrana

- Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
- Uživatelé jsou povinni se seznámit s požárním řádem domu a dodržovat jej.

V. Držení domácích zvířat

- Uživatel nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení uživatelského práva ostatních uživatelů a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
- Majitelé zvířat zodpovídají za to, že chování těchto zvířat není žádným způsobem na obtíž ostatním uživatelům domu.

VI. Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby byly dodrženy příslušné právní předpisy a technické normy a aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
3. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno. Není dovoleno předměty omezovat přístup k uzávěrům, měřičům, hasicím přístrojům apod., ukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a užívat otevřený oheň, skladovat věci určené k likvidaci, věci, které mohou být zdrojem nákazy apod.
4. Ve společných částech domu včetně výtahu je zakázáno kouřit.
5. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám; stejně tak pouze těmto osobám je povolena manipulace se zařízeními, jako jsou hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny apod. V případě nutnosti zpřístupnění uvedených prostor jsou uživatelé povinni oznámit tuto skutečnost předem výboru SVJ.
6. Na lodžích není dovoleno grilování na otevřeném ohni.
7. Výtahy v domě jsou výtahy osobními. V případě užívání výtahu pro dopravu větších břemen, jako např. nábytku, při využívání výtahu při rekonstrukcích a úpravách bytů apod. musí uživatel výtah dostatečným způsobem obložit tak, aby nedošlo k jeho poškození a znečištění (všechny stěny včetně zrcadla kartonem a podlahu kobercem). Při znečištění výtahu musí uživatel výtah umýt. V případě nezakrytí výtahu není uživatel oprávněn výtah použít.

VII. Sušárny, kočárkárny

1. Kočárkárny, sušárny a obdobné prostory umístěné v přízemí domu lze užívat pouze k účelům, k nimž jsou určeny. Změnu účelu může schválit pouze shromáždění vlastníků SVJ.
2. V kočárkárnách je možno skladovat pouze dětské kočárky, kola, koloběžky a jiná nemotorová vozítka a dále náčiní sloužící k údržbě a úklidu domu a jeho okolí; v sušárnách je skladování jakýchkoliv věcí vyjma věcí užívaných při sušení prádla v těchto prostorách zakázáno.
3. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepoužívaných nebo nepotřebných věcí. Bude-li do těchto prostor umístěna jiná věc než uvedená v odstavci 2 tohoto článku, je považována za věc opuštěnou a kdokoli si ji může přivlastnit nebo ji vyhodit.
4. Uvedené prostory smí být užívány výhradně osobami, které mají v příslušné sekci domu své bydliště. Výjimku tvoří uživatelé bytů umístěných v sekci domu čp. 612, kteří mají nárok na přístup do vyhrazeného prostoru v sekci domu čp. 613; to se však netýká uživatelů nebytového prostoru.
5. Jeden vlastník z každého bytu z příslušné sekce domu má právo na jeden klíč ke každé z těchto uzamykatelných prostor umístěných v dané sekci.

VIII. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez řádného povolení umísťovat na vnější konstrukce, na fasádu, střechu apod. jakékoli zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu a při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Prádlo může být věšeno na lodžích pouze za předpokladu, že je dostatečně zajištěno a nedochází ke stékání vody po fasádě domu.

IX. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozením a vandalismem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo objekt a na místech k tomu určených.
3. Není dovoleno odkládání odpadků a nepotřebných věcí na chodbách ani v jiných společných prostorách domu.
4. Uživatelům jsou k dispozici všechny kontejnery umístěné podél domu a dále pak kontejnery na tříděný odpad umístěné v blízkém okolí. Je zakázáno odkládat odpadky vedle kontejnerů a do přeplněných kontejnerů.
5. V domě ani v jeho okolí není dovoleno odhazování nedopalků a vysypávání popela.

X. Bezpečnost v domě a uzavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni důsledně zavírat domovní (vchodové) dveře a alespoň na noc je uzamykat.
2. Uživatelé smí do domu vpouštět pouze ty osoby, které znají a případně které jsou uživateli některého z bytů očekávány.
3. Uživatelé jsou povinni se před otevřením vchodových dveří z bytu pomocí dálkového ovláče přesvědčit, že dveře otevírají osobě oprávněné do domu vstoupit.

XI. Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22 hodin do 6 hodin. V tuto dobu platí naprostý zákaz hluku, jako je používání vysavače, hlučných elektrických kuchyňských přístrojů, hlučné pouštění televize, štěkot psů apod.
3. Ve všední dny mezi 19 hodinou a 8 hodinou, v sobotu do 8 hodin a od 14 hodin, o nedělích a svátcích po celý den se nesmí používat zdroje nadměrného hluku (vrtání, řezání, broušení apod.).

XII. Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění dne 13. listopadu 2017.