

Návrh k projednání na Shromáždění Společenství vlastníků jednotek dne 23.6.2010

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463,
Moskevská 1464, Praha 10
se sídlem Vršovická 1461/64, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 00

V souladu s příslušnými právními předpisy a schválenými stanovami Společenství vlastníků jednotek Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 je vydán tento domovní řád za účelem zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek, bytového příslušenství, nebytových jednotek a společných částí domů, zabránění jejich poškození a znehodnocování, zabezpečení pořádku a čistoty v domech, jakož i v zájmu dobrého soužití v našich domech a ve snaze předcházet možným problémům.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky a spoluvlastníky bytů a nebytových prostor v našich domech, pro jejich nájemce, podnájemce, jakož i pro všechny osoby, které se v domě zdržují. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, k předcházení škodám, k zajištění bezpečnosti při užívání domů a snižování nákladů při jejich údržbě a opravách.
- 2) Domovní řád schvaluje shromáždění.
- 3) Pro určení členů výboru, oprávněných vystupovat uvnitř i vně společenství jako jeho výkonného orgánu a pro účely tohoto domovního řádu, se vlastníci jednotek neřídí jen aktuálním výpisem z obchodním rejstříku, kde ještě nemusí být zapsány všechny personální změny, nýbrž usneseními shromáždění, na kterých byly zvoleny výkonné orgány společenství v časové posloupnosti od založení společenství nebo zápisy výboru společenství, ve kterých jsou zaznamenány případné projednání odstoupení členů výboru a nástupu jejich náhradníků.
- 4) Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům domů společenství, zpravidla blízko hlavních vchodů do jednotlivých domů.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

- 1) **Domy** se rozumí budovy č.p. 1461 a 1462 na ulici Vršovická, č.p. 1463 na ulici Uzbecká a č.p. 1464 na ulici Moskevská v Praze 10.
- 2) **Společenstvím** se rozumí společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), které vzniklo v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budovách vymezených v odst. 1 čl. II.
- 3) **Výborem** se rozumí výkonný orgán SVJ zvolený shromážděním, dle platných stanov SVJ.
- 4) **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek, jako nejvyššího orgánu společenství.
- 5) **Vlastníkem jednotky** (bytové či nebytové) se rozumí osoba (fyzická nebo právnická) nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- 6) **Nájemníkem** se rozumí osoba (fyzická nebo právnická) nebo osoby, které mají od vlastníka pronajatou bytovou nebo nebytovou jednotku, nikoli však společný prostor. Pojem nájemník bytu (nebytového prostoru) má stejný věcný a právní význam jako pojmem nájemce bytu.
- 7) **Podnájemníkem** se rozumí osoba (fyzická nebo právnická) nebo osoby, které mají se souhlasem vlastníka jednotky od nájemníka pronajatou bytovou nebo nebytovou jednotku, nikoli však společný prostor.

- 8) **Uživatel** se rozumí osoba (fyzická nebo právnická) nebo osoby, které se zdržují v bytových i nebytových jednotkách a jejich příslušenství a ve společných částech domů společenství. Uživatelem je zpravidla vlastník nebo nájemce jednotky.
- 9) **Bytovou jednotkou** (dále jen „jednotka“) se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 10) **Bytovým příslušenstvím** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, komory, apod.).
- 11) **Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména:
- základy, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, střecha včetně příslušenství (např.: její klempířské prvky, hromosvody apod.),
 - vstupy do domu, chodby a schodiště vnitřní i vnější včetně zábradlí,
 - terasy a balkony včetně zábradlí a všech jejich prvků,
 - okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství,
 - výtahy včetně strojovny a výtahové šachty,
 - prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny,
 - rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů, rozvody teplé vody, rozvody dešťové a splaškové kanalizace, elektřiny, slaboproudých rozvodů (společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, rozvod telekomunikací, domácího telefonu, atp.), včetně jejich rozvoden rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u hlavního jističe jednotky, vody u vodoměru jednotky, společné antény u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce),
 - vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků, vyjma ventilátorů v jednotkách,
 - protipožární zabezpečení domu, vyjma zařízení umístěných v bytových a nebytových jednotkách.
- 12) **Nebytová jednotka** (dále jen „jednotka“) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými jednotkami nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytové jednotky ani společné části domu.

III. PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELŮ A VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK, JEJICH PŘÍSLUŠENSTVÍ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

UŽIVATEL:

- 1) Uživatel má zejména právo:
- na zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení zejména v souladu tímto domovním řádem;
 - užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení;
 - na bezproblémové a bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím výboru;
 - vyžadovat prostřednictvím správce a výboru, aby v přiměřené lhůtě odstranil závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemci v jejich řádném užívání.
- 2) Uživatel je zejména povinen:
- udržovat svoji jednotku včetně příslušenství na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv ostatních uživatelů bytů z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou;