

Návrh k projednání na Shromáždění Společenství vlastníků jednotek dne 23.6.2010

DOMOVNÍ ÁD

Společenství vlastníků jednotek Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463,
Moskevská 1464, Praha 10
se sídlem Vršovická 1461/64, Praha 10 – Vršovice, PS 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 ád za účelem zajištění podmínek ádného 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 ád 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 ád schvaluje shromáždění.
- 3) Pro určení členů výboru, oprávněných vystupovat uvnitř i vně společenství jako jeho výkonného orgánu a pro účely tohoto domovního ádu, se vlastníci jednotek nejdříve jen aktuálním výpisem z obchodního 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 ád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům domů společenství, zpravidla blízko hlavních vchodů do jednotlivých domů.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

- 1) **Domý** 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 písm. 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 i 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 právní význam jako pojem 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 domovního hospodářství. Uživatel 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 svislé a vodorovné konstrukce, stěcha 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, kůrkárny, kotelny,
 - rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů, rozvody teplé vody, rozvody dešové a splaškové kanalizace, elektřiny, slaboproudých rozvodů (společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, rozvod telekomunikací, domácího telefonu, atp.), včetně jejich rozvedení a prostor pro umístění 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 v trání 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 UŽIVATEL A VLASTNÍK BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK, JEJICH PŘÍSLUŠENSTVÍ A SPOLÉČNÝCH 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 případě jeho 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 své náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv ostatních uživatelů bytu z obanskoprávních vztahů a aby případné rozporů mezi účastníky byly odstraněny podle jejich dohody;

- udržovat čistotu a pořádek ve všech společných prostorech bez výjimky. (Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma). Při mimořádných situacích, kdy uživatel znečistí společné prostory (malování, stěhováním apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečistění;
- zamykat po příchodu a odchodu vstup do domu a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu zamykat i tyto prostory;
- využívat pro umístění odpadu pouze k tomu vyhrazené kontejnery;
- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany a umožnit preventivní protipožární prohlídky;
- zabezpečit, aby v cihlových nebo sklepních kójiích nebo komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

3) Uživatel má zakázáno:

- kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorech bez výjimky;
- vyhazovat do kontejneru na směsný odpad nadměrné množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejneru. Takový odpad jsou uživatelé povinni odvézt do svého dvora;
- odkládat objemný odpad, například vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, ve společných částech domu. Takový odpad je uživatel povinen odkládat do speciálně určených kontejnerů dle časového harmonogramu obce a na místech určených obcí;
- vyhazovat jakékoliv předměty z oken nebo balkónů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela z cigaret,
- provádět jakékoliv stavební úpravy ve společných částech domu jako je například rozšíření sklepních kójií apod.,
- v případě, že není souasně vlastníkem jednotky, provádět jakékoliv stavební úpravy bytové nebo nebytové jednotky nebo bytového příslušenství bez písemného povolení vlastníka příslušné jednotky,

VLASTNÍK:

Vlastník jednotky má stejná práva a povinnosti jako uživatel, mimo to:

4) Vlastník jednotky má zejména právo:

- v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci jednotky. Pokud mají vlastníci v úmyslu při modernizaci a rekonstrukci jednotky provádět dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příeků i nosných konstrukcí jsou povinni řídit se stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami a písemně vyžádat před zahájením prací souhlas shromáždění;

5) Vlastník jednotky je zejména povinen:

- nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných prostorách nebo zařízeních, které způsobil on nebo uživatel příslušné jednotky nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do předchozího stavu nebo náhrada v penězích. Neudělá-li tak, odstraní je po písemném upozornění povinného vlastníka společně s jeho úhradou;
- v určené výši a v termínech stanovených správcem platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním společných prostor a příspěvky na správu domu;
- hlásit změny v počtu osob, které bydlí v jednotce do 14 dnů ode dne, kdy změna nastala;

- povolit vstup do bytové i nebytové jednotky pokud je to nutné pro úpravu i opravu ostatních jednotek a byl na nutnost zprávně informován jednotkou předem písemně upozorněn;
 - vlastník jednotky, který poskytne jednotku do pronájmu nebo jej ponechá k dočasnému užívání druhé osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby, užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výkonný výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
- 6) Vlastník má zakázáno:
- bez souhlasu shromáždění a bez stavebního povolení provádět takové opravy nebo úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl ohrožen vzhled domu (např. zasklívací lodžii apod.), ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Před rozhodnutím o udělení souhlasu je shromáždění prostřednictvím výboru oprávněno vyžádat k nahlédnutí projektovou dokumentaci případně stavební povolení příslušného stavebního úřadu, pokud jsou tyto dokumenty ze zákona povinně předepsány z hlediska charakteru a rozsahu stavební úpravy;

IV. KLID V DOMU

- 1) Vlastník je povinen zajistit, aby všichni, kdo bytovou nebo nebytovou jednotku užívají, nerušili ostatní uživatele domu, zejména bytové jednotky v přímém sousedství, nadměrným hlukem.
- 2) Doba nočního klidu se pro účely tohoto řádu stanovuje od 22:00 hodin do 07:00 hodin. V této době uživatelé nesmí v domě používat hlučné stroje, nářadí, nástroje, ani jinak rušit hlukem.
- 3) Pokud je uživatel nucen použít nadměrný hluk v bytové nebo nebytové jednotce v době mimo noční klid, například při opravách, rekonstrukci a modernizaci, oznámí to předem sousedům písemným sdělením na informační tabuli domu. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na co nejkratší dobu.
- 4) Pokud shromáždění nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v jednotkách spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele vykonávat pouze v době od 07:00 hod. do 18:00 hod., od pondělí do soboty včetně.
- 5) Uživatelé nebytových prostor v domě se připomínají jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny výboru ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechnou-li uživatelé nebytových prostor pokyny výboru, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla úřad Město nebo hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 6) Vlastníky bytových i nebytových jednotek, jejichž uživatelé ruší klid v domě, vyzve výbor nebo ostatní vlastníci jednotek, aby závadné činnosti ihned nebo ve stanovené lhůtě zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a v závadné činnosti pokračují i po uplynutí, uplatní výbor veřejné napomenutí na informační tabuli v domě. Nepovede-li veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se výbor před ostatními vlastníky jednotek na Policii ČR.

V. ÚDRŽBA A OPRAVY DOMU

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje výbor prostřednictvím správce pověřeného v prohlášení vlastníka a hradí je z příspěvku na správu domu.

- 2) Opravy a údržba bytových i nebytových jednotek a jejich příslušenství si zajišťuje a plně hraďí svými prostředky vlastník příslušné jednotky.
- 3) V zájmu předcházení násilného otevření bytových nebo nebytových jednotek z důvodu vážné havárie (např. tekoucí voda), doporučuje se vlastníkově jednotky v případě děle trvající nepřítomnosti jejího uživatele, zabezpečit přes tetí osobu možnost rychlého zpřístupnění jednotky a oznámit výboru telefonické spojení případně adresu osoby zplnomocněné ke zpřístupnění této jednotky.

VI. INFORMACE V DOMĚ

- 1) Výbor poskytuje informace uživatelům, kromě www stránek, též na informační tabuli, která se umísťuje ve společných prostorech u hlavních vchodů do domů, případně v prostorech v blízkosti výtahů.
- 2) Výbor na ní seznamuje uživatele zejména s důležitými informacemi týkajícími se bydlení v domě a činnosti výboru. Informační tabuli, může využít kterýkoliv uživatel jednotek nebo kterákoliv jiná fyzická nebo právnická osoba pro umístění svého oznámení. Informační tabule není určena pro zveřejňování reklam a inzerátů. Na jiných místech v domě není dovoleno výše uvedené nebo jiné informace umísťovat.
- 3) Vlastníci jednotek označí bytovou nebo nebytovou jednotku, zvonek a poštovní schránku jménovkami, případně jménem nájemníka i podnájemníka nebo jménem právnické osoby, užívající příslušnou jednotku.
- 4) Na dveřích každé jednotky umísťuje vlastník číslo jednotky. Výbor označuje podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě. K tomuto účelu může výbor využít správce pověřeného v prohlášení vlastníka.
- 5) Jakékoliv jiné informační a propagační plochy a zařízení, s výjimkou požárních a evakuačních plánů, (např. reklamní i jiné firemní tabule a štíty), mohou být umístěny v interiérech nebo exteriérech domů jen se souhlasem shromáždění, při dodržení právních norem, které se na ně vztahují.

VII. CHOV DOMÁCÍCH A JINÝCH ZVÍŘAT

- 1) V jednotce je možno chovat jen příslušné domácí zvířata.
- 2) Uživatelé jednotky jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým chováním, zdravotním stavem, nečistotou, parazity ostatní obyvatele domu i jejich zvířata, může výbor vyzvat jejich chovatele k nápravě. U jiných tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednalo-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se výbor na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Uživatelé jednotek jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody a za znečištění společných prostor domů, které tato zvířata způsobí v domě nebo jeho obyvatelům i návštěvníkům.
- 4) Uživatelé jednotek jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní obyvatele v domech v užívání společných prostor v domech a pozemku, který k nim patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domech a ve veřejných prostranstvích chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni ihned stanoveným způsobem odstranit.
- 5) Vyhláškou obce vyhláškou o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, povinni ji dodržovat.

VIII. POSTUP P I PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ÁDU

- 1) Všichni uživatelé jednotek by m li dohlížet na dodržování domovního ádu a to v zájmu zamezení znehodnocování našeho společného majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním ádem, kterýkoliv z vlastníků jednotek má možnost osobní nebo písemně upozornit na toto porušení vlastníka jednotky, kterou užívá osoba, která se závadného jednání dopustila a vyzve tohoto vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
- 2) Pokud nebude závadný stav tímto odstraněn v určené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými dle kazy výbor, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor příslušného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v určené lhůtě vyjádil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět příslušného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádění odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení ádu).
- 3) Výbor následně v určené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a příslušného vlastníka. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení ádu, 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 značně výše, tj. více než 20 000,-Kč, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořavin, výbušnin, či obdobných látek).
- 4) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto ádem je povinen nahradit vlastník jednotky, jejíž uživatel se dopustil závadného jednání. Jde-li o hosty, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního ádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v domě a o úhradu nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Další práva, povinnosti a právní vztahy vlastníků jednotek a SVJ, která nejsou obsažena v tomto domovním ádu, jsou dána stanovami, občanským a obchodním zákoníkem, případně dalšími právními předpisy, které se vztahují k vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky.
- 2) Tento domovní ád byl schválen shromážděním dne 23.6.2010
- 3) Tento domovní ád je platný a účinný ode dne 23.6.2010
- 4) Tento domovní ád je také k dispozici na stránkách společnosti: www.vrumo.cz