

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 - Letňany

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 – Letňany, se sídlem Bechlínská 705, 19000 Praha 9, IČ: 27578577 (dále jen „SVJ Bechlínská“) vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Dodržování domovního řádu přispívá k řádnému užívání budovy a zabraňuje jejímu poškození a znehodnocování.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

- 1) **Vlastník jednotky**, který poskytne svou jednotku do pronájmu, výpůjčky nebo ji přenechá k dočasnému užívání jiným osobám, **je odpovědný** za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, Stanovami, občanským zákoníkem včetně obecně platných zásad-slušného občanského soužití, má výbor SVJ Bechlínská právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i ke zjednání okamžité nápravy. Pokud vlastník nápravu bez zbytečného odkladu nezjedná, výbor společenství zahájí kroky vedoucí k projednání přestupů s příslušným orgánem veřejné správy. V případě vážného porušení právních předpisů či podezření na trestný čin, výbor společenství oznámí skutečnosti policii k dalšímu řešení.

III. DENNÍ ŘÁD

- 1) V době **od 22.00 hod. do 6.00 hod.** musí být dodržován **noční klid**.
- 2) **Uživatelé jednotek jsou povinni užívat** bytové jednotky, garážová stání a společné prostory domu **v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem, zápachem, prachem nebo kouřem**. Dojde-li k porušování zásad občanského soužití, sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy.
- 3) **Hlučné práce** mohou být prováděny pouze **v pracovní dny od 8.00 hod. do 20.00 hod. a v sobotu od 8.00 hod. do 20 hod.**, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby všechny hlučné práce byly soustředěny do krátkého časového období. **V neděli a o státních svátcích jsou hlučné práce v objektu zakázány**. Výjimkou mohou být pouze práce vedoucí k odstranění havárií anebo z důvodu zábrany škod v domě.

- 4) **Uživatel jednotky**, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, **je povinen informovat písemně o svém záměru uživatele sousedních jednotek** vyvěšením informace ve vestibulu domu nebo na nástěnku. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.
- 5) Vlastník bytové jednotky má právo na jeden klíč (případně jeden čip) ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna atp.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství (např. výtahové šachty, strojovny, střecha). **Společné prostory není dovoleno používat ke skladování věcí a to ani po přechodnou dobu.**
- 6) Při prodeji jednotky je **nabyvatel povinen zajistit si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor**. Obdobně to platí při změně nájemce nebo jiné osoby, která jednotku vlastníka užívala. V tomto případě plní povinnost vlastník jednotky. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče výbor, resp. Správce. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
- 7) **Ztrátu klíčů od společných uzamykatelných prostor je uživatel jednotky povinen neprodleně nahlásit** výboru nebo Správci.
- 8) Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u výboru SVJ.
- 9) Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťují zástupci společností vybraných výborem a odsouhlasených SVJ. Při mimořádných situacích, kdy vlastník nebo **uživatel jednotky znečistí společné prostory** (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), **je tento povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění**. V opačném případě budou náklady za mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

- 1) Mezi **základní preventivní opatření k předcházení poruch ve společných prostorách domu** patří:
 - a) dodržovat **pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah, nekouřit ve výtahu;**
 - b) dodržovat **pravidla protipožární ochrany;**
 - c) dodržovat **zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu, v garážích, sklepech, výtazích a balkónech;**
 - d) **udržovat volné všechny chodby**, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s bytovými jednotkami a garážovými jednotkami, sklepní chodby, vstupní prostory atd.; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoliv předmětů, včetně kočárků, kol, koloběžek apod.;
 - e) kontrolovat způsob **větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;**
 - f) **udržovat v domě pořádek a čistotu;**
 - g) **nemanipulovat s elektrickými zařízeními a nastavením topení ve společných prostorách domu**
- 2) Za technický stav elektrického vedení, spotřebičů, topení a dalších přístrojů odpovídá vlastník jednotky dle platných technických norem.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

- 1) V zájmu **bezpečnosti osob a majetku** platí tyto zásady:
 - a) **do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám**, které majitel bytu (nájemce) zná. **Jiným osobám**, které se nemohou přesně legitimovat, nebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, **nelze vstup do domu umožnit**. Pokud uživatel jednotky takové osobě vstup do domu umožní, zodpovídá za jeho pohyb v domě. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, nebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí uživatel jednotky, pokud je objednatelem.
 - b) **Uživatel jednotky je povinen zkontrolovat při odchodu/odjezdu z domu, zda se za ním uzavřely vstupní dveře do domu nebo garážová vrata; pokud vstupní dveře do domu nebo garážová vrata nelze uzavřít, je povinen neprodleně o tomto informovat výbor nebo Správce**
 - c) **Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany**, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči.
- 2) **Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvodny** (pro výtahy a pro osvětlení domu) **a rozvodné skříně jednotlivých bytů jsou označeny dle platných norem**. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- 3) **Vstup na střešinu domu a do strojoven výtahů** je dovolen pouze oprávněným osobám.
- 4) **Chodby** před jednotlivými byty ve všech podlažích, před sklepními kóji a **schodiště musí být stále volně průchodné**.
- 5) **Uživatel jednotky je povinen řídit se platnými požárními řády a poplachovou směrnicí**.
- 6) **Kontejnery na komunální odpad jsou umístěny před objektem**. Další kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty, nápojové kartony, bioodpad) umístěné na veřejných komunikacích v okolí jsou barevně označeny. **Je zakázáno odkládat jakýkoliv odpad mimo kontejnery. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do těchto kontejnerů**. Tento odpad je jejich původce nebo vlastník jednotky povinen odvézt na vlastní náklady a uložit je v souladu s právními předpisy o odpadech na vymezené veřejné skládce. **Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu**. Majiteli takto odložených věcí budou účtovány náklady na jejich likvidaci.
- 7) **Chov a držení drobných domácích zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 18 (resp. Prahy 9). Těmito předpisy jsou majitelé drobných domácích zvířat povinni se řídit. Majitel je povinen neprodleně odstranit znečištění a škody, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorech domu, na pozemku kolem budovy, nebo na přilehlých komunikacích. Majitel zvířete je povinen zajistit, aby zvíře nerušilo ostatní uživatele hlasitými zvukovými projevy (např. štěkání, vytí, skřeky aj.) jak v denní tak i v noční době**.
- 8) **Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán**, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
- 9) **Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě**. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na opakovaný zásah přeúčtovány tomuto vlastníkově jednotky.

- 10) Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu výboru umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- 11) **Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.** Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala, nesmáčela zdi, případně nedocházelo ke znečištění oken, lodžii ostatních vlastníků.
- 12) Uživatel jednotky musí zabezpečit, aby **věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, plísní, požárního ohrožení, zápachu apod.**
- 13) Prostory určené ke zvláštním účelům lze používat jen na dobu nezbytně nutnou tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
- 14) **Při porušení nařízení uvedených v tomto domovním řádu je uživatel jednotky povinen neprodleně a na vlastní náklady zjednat nápravu a může být vyzván k okamžité nápravě jak výborem, Správcem nebo kterýmkoliv jiným uživatelem jednotky.** Pokuty, které SVJ Bechlínská udělí požární kontrola, resp. i další revizní kontroly, budou vymáhány na viníkovi tohoto stavu.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění konaného dne 25.11.2015 vstupuje v platnost dne **25.11.2015.**
- 2) Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SVJ Bechlínská. Změny a doplňky Domovního řádu předkládá ke schválení výbor společenství a podléhají schválení shromážděním vlastníků.
- 3) Domovní řád je nedílnou součástí Stanov Společenství vlastníků domu Bechlínská 705, Praha 9 – Letňany, se sídlem Bechlínská 705, 19000 Praha 9, IČ: 27578577.
- 4) Výbor společenství zajišťuje vyvěšení platného znění Domovního řádu na vývěskách ve vchodech domů Bechlínská 705, bez zbytečného odkladu od okamžiku schválení.

Za správnost odpovídá:

..... Jan Líkař, předseda výboru SVJ Bechlínská
(vlastnoruční podpis)