

Domovní řád

Společenství vlastníků v domě Cimburkova 332/33, Praha 3

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání jednotek a společných prostor v domě a v zájmu toho, aby bylo vytvořeno klidné prostředí pro všechny vlastníky a nájemce bytů, vydává Společenství vlastníků tento domovní řád.

I. Úvodní ustanovení

1. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se těmito pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí jak jsou definovány nařízením vlády č. 366/2013 Sb. a aktuálním zněním prohlášení vlastníka budovy, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu ve smyslu § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a čl. 8 odst. 2 písm. b) Stanov Společenství vlastníků.
2. Vlastník odpovídá za dodržování povinností podle tohoto domovního řádu i za osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu.
3. Jakýkoli souhlas Společenství vlastníků se stavebními či jinými obdobnými pracemi nenahrazuje veřejnoprávní rozhodnutí dle obecně závazných právních předpisů.

II. Všeobecná ustanovení o právech a povinnostech vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má právo užívat svou jednotku a společné části domu za podmínek dle § 1175 a násl. občanského zákoníku. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení.
2. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo Společenstvím vlastníků rozhodnuto; jsou-li takovéto práce prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl Společenstvím vlastníků předem vyzván. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných technických zařízení určených pro potřeby domu.
3. Vlastníci jednotek v domě jsou dále při užívání jednotek, společných částí, prostorů a zařízení domu povinni zejména:
 - a. udržovat svou jednotku jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, v souladu s obecně závaznými právními předpisy a normami technické a obdobné povahy zejm. na úseku hygieny a požární ochrany; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
 - b. upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup Společenství vlastníků pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu Společenstvím vlastníků předem vyzván;
 - c. udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy v domě, volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu do strojovny výtahu, k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie v domě;
 - d. skladovat v domě věci, které mohou být zdrojem vzniku požáru (vč. tlakových lahví, hořlavých plynů a kapalin), šíření hmyzu a hlodavců, či jinak nebezpečné předměty a látky toliko s náležitým

zabezpečením odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a nejlepší dostupné praxi a v rozsahu nepřevyšujícím běžné užívání obytných prostor;

e. dodržovat zákaz užívat otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech v domě;

f. dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách domu;

g. dodržovat zákaz grilování na balkonech a lodžích domu s výjimkou elektrických grilů;

h. umožnit k předchozí výzvě Společenství vlastníků provedení požární preventivní prohlídky v domě, a to včetně jednotky vlastníka a společných prostor, které má vlastník k výlučnému užívání.

III. Umístování věcí na vnější konstrukce domu

1. Vlastník jednotky nesmí bez písemného souhlasu Společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce domu, tj. zejména na vnější části balkonů, zábradlí, lodžii, oken, fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení a jakékoli předměty vč. reklamních cedulí, plachet, vývěsek, přijímačů, vysílačů, klimatizací apod. Souhlas obsahuje bližší podmínky pro instalaci a provoz těchto zařízení.

2. Pro stavbu a instalaci:

a. klimatizací, ochlazovačů vzduchu, jednotek nuceného větrání, a dalších obdobných zařízení s výjimkou přenosných zařízení bez pevného upevnění k součástem domu;

b. ochranných mříží a podobných konstrukcí;

je potřeba souhlasu společenství vždy, tj. i v případě, že jsou tato zařízení umístěna na vnitřní části balkonu či lodžie.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastník jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu a neumísťovat ve společných prostorách odpadky. Za odpadky jsou považovány i volně odložené předměty ve společných prostorách, zejména (nikoliv výlučně) v prostoru kontejnerů a jeho okolí. Směsný odpad lze do kontejnerů umístěných ve vstupní chodbě domu odkládat pouze v uzavřených pytlích na odpad či obdobných **uzavřených** obalech bránících šíření zápachu a rozsypání obsahu kontejneru při manipulaci s ním. Je povinnost využívat kontejner s volnou kapacitou, je-li takový k dispozici. Způsobí-li vlastník jednotky přímo či zprostředkovaně zvýšení prašnosti, znečištění či jinou obdobnou zátěž společných prostor, je vlastník jednotky povinen provést úklid sám nebo jej zabezpečit na vlastní náklady.

2. Společenství vlastníků je povinno na náklady jednotlivých členů zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu, s výjimkou společných prostor, které má vlastník k výlučnému užívání.

3. Květiny v oknech, na balkonech, apod., musí být zabezpečeny proti pádu tak, aby odolaly i za silného větru. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Vyklepávání kobereců, rohožek, matrací apod. není možné provádět z oken a balkonů. Není dovoleno vyhazovat z oken, balkonů a lodžii jakékoliv věci a předměty, vč. cigaretového popela a nedopalků.

V. Zamykání vstupů do domu a vpouštění cizích osob

1. Zakazuje se do domu vpouštět osoby za účelem nabízení zboží a služeb, pokud s nimi neměl konkrétní vlastník dopředu sjednanou schůzku. Po skončení této schůzky vlastník zajistí, aby osoba opustila společné prostory domu.

2. Zakazuje se bez předchozího pověření Společenstvím vlastníků do domu vpouštět cizí osoby za účelem opravy, montáže, kontroly, odečtů a podobných služeb, které mají probíhat ve společných prostorách domu.

3. Při příchodu a odchodu z domu je povinnost zkontrolovat správné uzavření venkovních vchodových dveří. V případě závady bránící uzavření dveří je povinnost kontaktovat správce domu. Je zakázáno venkovní vchodové dveře zamykat, neboť plnohodnotnou alternativou otevření vstupních dveří klíčem je přístup do domu zadáním číselného kódu.

VI. Klid v domě

1. Vlastníci jednotek a všechny osoby pohybující se v domě jsou povinny užívat byt, nebytové prostory a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zejména pak v době nočního klidu.

2. Noční klid se stanovuje na dobu od 22:00 do 6:00 hodin. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku, vč. hry na hudební nástroje či užívání hlučných domácích spotřebičů.

3. Hudební produkce, společenské akce, a stavební či jiné obdobné práce, které jsou hlučné anebo znamenají zvýšenou produkci prachu s výjimkou jednorázových prací krátkodobé povahy nejsou povoleny v pracovní dny v době od 18:00 do 8:00 hodin a dále ve dnech pracovního klidu a státních svátcích. Ustanovení předchozího odstavce tím není dotčeno.

4. Musí-li uživatel jednotky překročit úroveň hluku nad běžnou úroveň (např. při vrtání či stavebních úpravách bytu), je povinen tuto skutečnost vhodným způsobem předem oznámit uživatelům sousedních jednotek, je-li to objektivně možné, a respektovat jejich přiměřené a odůvodněné požadavky na zajištění klidu.

VII. Sankce za porušení domovního řádu

1. V případě porušení domovního řádu Společenství vlastníků nejprve vyzve vlastníka jednotky, aby porušování domovního řádu neprodleně zastavil a pokud je to možné, odstranil důsledky jeho porušování a vynaložil maximální úsilí k zamezení opakovaného porušování Domovního řádu. Náležitosti výzvy určuje § 1184 odst. 2 občanského zákoníku.

2. V případě, že se jedná o takové porušení domovního řádu, kdy již není možné odstranit jeho důsledky, anebo v případě, že bude domovní řád porušován i po výzvě k zastavení jeho porušování, může být po porušiteli uplatňována náhrada škody. Za podmínek ust. § 1184 odst. 1 občanského zákoníku může Společenství vlastníků navrhnout u místně a věcně příslušného soudu nucený převod jednotky.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a Stanov Společenství vlastníků.

2. Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků v domě Cimburkova 332/33, Praha 3, dne 12.12.2023 a nabyl účinnosti jeho zveřejněním dne 13.12.2023, tj. vyvěšením na nástěnce ve společných prostorách.