

DOMOVNÍ ŘÁD

Část I. – Úvodní ustanovení

Čl. 1

Působnost domovního řádu

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání budovy Parnská č.p. 351 – 364, Praha 15, jednotlivých domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu spravovaných Společenstvem vlastníků jednotek Parnská 351 – 364 (dále jen SVJ) přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a vlastníkem se v této oblasti řídí stanovami SVJ a občanským zákoníkem.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, a ateliery). Nebytovým prostorem není příslušenství bytu, nejsou jimi ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, komory mimo byty apod.).
- 4) Společnými částmi domu jsou stavební části budovy určené nedílně pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce budovy, vchody, schodiště, chodby, terasy, dále pak kočárkárny a technická zařízení jako rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům
- 5) Nájmem se rozumí nájemné nebytového prostoru, příp. jiných prostor, v případě bytových jednotek se jedná o příspěvek vlastníka.

Část II. – Zvláštní ustanovení

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Práva a povinnosti z nájmu upravuje občanský zákoník, příp. jiný právní předpis pokud jde o nájem nebytových, nebo jiných prostor.
- 2) SVJ je povinno zajistit vlastníku jednotky plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, nebytového, nebo jiného prostoru.
- 3) SVJ má právo, po předchozím oznámení vlastníku jednotky, na vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení nutných oprav, výměn zařízení spravovaného SVJ, případného provedení dalších napojení nebo odpojení společných instalačních rozvodů, revizí a provedení instalace, odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu vlastníka – uživatele bytové jednotky. O tomto zásahu vyrozumí výbor SVJ neprodleně vlastníka jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol. Podrobněji stanoví práva a povinnosti SVJ a vlastníka jednotky v této oblasti Stanovy společenství.
- 4) Vlastník jednotky je povinen řádně užívat byt, společné prostory i zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 5) Vlastník jednotky je povinen po předchozím oznámení výboru SVJ umožnit ve vhodné a předem sjednané době přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení nutných oprav, výměn, případného provedení dalších napojení nebo odpojení společných instalačních rozvodů, revizí a provedení instalace, odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
- 6) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se v případě děle tvářející nepřítomnosti vlastníka (nájemce) doporučuje oznámit výboru SVJ místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 7) Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům a uživatelům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického nebo nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 8) Práva a povinnosti vlastníka jednotky, pokud jde o provádění drobné údržby a oprav, včetně oprav a potřebné výměny předmětů vnitřního zařízení a pokud jde o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou, upravují stanovy SVJ.
- 9) Vlastník jednotky je povinen předem oznámit výboru SVJ provádění větších rekonstrukcí, oprav stěn a příček, výměny podkladních vrstev, horizontálního rozvodu kanalizace a vzduchotechniky, opravy vnitřních instalací apod.

10) Vlastník jednotky nesmí, a to ani na svůj náklad, bez souhlasu a povolení výboru SVJ provádět:

- a) žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu nebo vydání stavebního povolení, jako je např.: přestavba bytového jádra, výměna příček, zavádění nebo rekonstrukce vodovodních, elektrických a plynových rozvodů, změna dispozice příček v bytě, zasklení lodžie, prorážení oken, výměna oken, instalace mříží na fasádě apod.
- b) takové úpravy, kdy dochází k výměně hlavních zařizovacích předmětů (elektrické a plynové spotřebiče apod.) za jiné s novou kvalitou; takovou úpravou je například výměna plynového sporáku za kombinovaný či elektrický sporák. Je zakázáno osazení drtiče odpadků.
- c) montáž individuálních televizních, rozhlasových a satelitních antén.
- d) jakoukoli úpravu instalovaných poměrových měřidel – vodoměrů, případně jiných měřících zařízení (poškození hradí vlastníků)

V případě porušení těchto povinností je SVJ oprávněno požadovat, aby vlastník jednotky, který provedl úpravy a změny podléhající ohlašovací povinnosti dle Stavebního zákona, aniž by měl potřebné povolení, tyto na svůj náklad bez odkladu odstranil a uvedl byt, či objekt do původního stavu. Pokud se mu tohoto povolení nedostane dodatečně. Další úpravy práv a povinností v této oblasti stanoví Stanovy SVJ a tento domovní řád.

11) V případě, že na požadované stavební úpravy obdrží vlastník jednotky písemný souhlas výboru SVJ, musí vlastník jednotky zabezpečit nejen odborné provedení stavebních úprav a podstatných změn, ale i dodržení veškerých bezpečnostních a protipožárních předpisů a norem.

12) Při jakémkoliv provádění drobných oprav i rozsáhlejších stavebních úprav či výměn zařizovacích předmětů musí být v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům a uživatelům výkon jejich práv a povinností, které však nesmí bez právních důvodů zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (dočasné přerušování dodávky tepla, teplé, nebo studené vody, TV signálu apod.). Nesmí dojít k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prašností. V domě musí být denně zachována čistota, plná průchodnost chodeb, schodišť a vestibulů, které jsou stavební dokumentací vedeny jako požární únikové cesty.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 1) Vlastník, případně uživatel (podnájemník) jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo v této souvislosti k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- 2) Vlastník, resp. podnájemník jednotky je povinen respektovat obecně závazné předpisy úřadu Městské části Praha 15, resp. Magistrátu o chovu a držení domácích zvířat v daném území.
- 3) K držení většího počtu domácích zvířat je třeba písemného souhlasu SVJ.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- 1) Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a uživatelů jednotek v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
- 2) Vlastníci a podnájemníci jednotek jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům na střechu a do technického podlaží.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, zdržet se kouření ve společných prostorách.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Vlastník resp. uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi ani jinak neomezovala vlastníky v níže situovaných bytech.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. Z důvodu garance za zateplení objektu a nový povrch střechy nelze provádět žádné činnosti, které by narušily zateplený plášť objektu, střešní konstrukci a krytinu a zábradlí lodžii.

Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastník resp. uživatel jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací v určených a shromážděním vlastníků schválených společných částech domu a to ve stanoveném rozsahu. Pokud shromáždění vlastníků jednotek rozhodne o tom, že úklid společných prostor budovy provádět sami vlastníci a uživatelé jednotek, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, zábradlí, osvětlovacích zařízeních, vchodových dveřích a v zimním období i odklízení sněhu z venkovních schodišť, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném výborem SVJ (na základě Usnesení shromáždění vlastníků v této věci).

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

Usnesením shromáždění vlastníků bytových jednotek bylo přijato rozhodnutí o zabezpečení objektu generálním klíčovým systémem uzavírání.

1) Každý vlastník, podnájemník a uživatel bytového a nebytového prostoru je povinen se řídit přijatými pravidly zajištění bezpečnosti ve svém domě – vstupu:

- a) nevpuštět do svého vstupu – domu osoby, které zde nebydlí a ani zde nemají pronajmut jakýkoli prostor
- b) nevpuštět do vstupu – domu např. zástupce servisních firem, podomní prodejce, zástupce jiných orgánů, které jdou za jinou osobou (oprávněné osoby se vždy předem domlouvají na dnu a hodině návštěvy, pokud není příslušná osoba přítomna, je návštěva bezpředmětná)
- c) je zakázáno, aby mimo odbornou pověřenou osobou kdokoli zasahoval nebo manipuloval jakýmkoli způsobem do dveřního systému. Zejména jsou zakázány úpravy stavebních vložek a samozavíračů
- d) je zakázáno blokovat dveře tak, aby byly trvale otevřeny bez dozoru
- e) v případě ztráty klíče od vstupu je nutné toto bezprostředně nahlásit výboru SVJ

2) Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn HUP, HUV, UT apod. jsou podle rozhodnutí výboru SVJ uloženy na určeném místě.

Čl. 9

Klíd v domě

- 1) Vlastníci a uživatelé bytových a nebytových jednotek jsou povinni užívat byty a prostory v domě v souladu s dobrými mravy a chovat se trvale tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
- 2) V době od 21.00 do 7.00 hodin jsou vlastníci a ostatní uživatelé jednotek povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače, pračky a jiné hlučné přístroje a nástroje, pokud by tím byl noční klid porušen.
- 3) V době od 18.00 do 08.00 hodin a v neděli a ve svátky po celý den je zakázáno provádět hlučné stavební úpravy (vrtní, sekání). Každou takovou činnost je třeba dát včas na vědomí a to jak sousedům ve vlastním, tak minimálně ve dvou přilehlých vchodech (oznámením ve vestibulech).

Část III. – Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 10

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Ustanovení domovního řádu se vztahují jak na vlastníky jednotek, tak na ostatní uživatele a podnájemníky a rovněž na nájemce nebytových prostor.
- 3) Dnem nabytí účinnosti tohoto domovního řádu se ruší dosavadní platný domovní řád schválený dne 25.4. 2008.

Domovní řád byl schválen výborem SVJ dne 1.1. 2012 a nabývá účinnosti dnem vyvěšení.