

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Plickova 880 a 553, Praha 4
ve znění změn odsouhlasených na shromáždění vlastníků jednotek
dne 17.05.2023

Čl. I

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek nebytových prostor, společných prostor, společných částí a společných zařízení domu ve spoluvlastnictví členů Společenství vlastníků jednotek Plickova 880 a 553, Praha 4. Základní úprava práv a povinností uživatelů bytů a nebytových prostor je upravena zák. č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a Stanovami společenství.

Čl. II

Základní pojmy

1. Společenství je Společenství vlastníků jednotek Plickova 880 a 553, Praha 4, IČ 241 21 908, zastoupené voleným orgánem.
2. Stanovy jsou Stanovy společenství vlastníků pro dům Plickova 880 a 553 Praha 4 odsouhlasené shromážděním vlastníků jednotek.
3. Dům je bytový dům na adrese Plickova 880/19 a 553/23, 149 00 Praha 4.
4. Jednotka je soubor místností, které jsou rozhodnutím příslušného úřadu určeny k bydlení.
5. Příslušenství jednotky je sklepní kóje určená k tomu, aby byla užívána společně s jednotkou.
6. Nebytový prostor je místnost, rozhodnutím příslušného úřadu určená k jiným účelům než bydlení. Nebytovým prostorem není příslušenství jednotky ani společný prostor.
7. Společný prostor je prostor domu určený uživatelům jednotek ke společnému užívání, tj. vchody do domu včetně vstupních portálů, chodby, schodiště a výtahy.
8. Společná část domu je každý konstrukční prvek domu, tj. základy, hlavní svislé a hlavní vodorovné konstrukce a střecha.
9. Výlučně užívaná společná část domu je lodžie jednotky.
10. Společné zařízení domu jsou centrální jističe, centrální uzávěry a centrální měřiče. Dále domovní rozvody elektrického proudu k elektroměru jednotky, rozvody vody k vodoměru jednotky, rozvody plynu k plynoměru jednotky rozvody tepla k ventilu radiátoru v jednotce, kanalizace k jejímu připojení na odpadní potrubí jednotky. Vzduchotechnika, výtahy, hromosvody, společné antény a jejich svody.
11. Vlastník jednotky je fyzická nebo právnická osoba, jejíž vlastnické právo k vymezené jednotce je zapsáno na příslušné veřejné listině vydané Katastrálním úřadem Hlavního města Prahy.
12. Nájemce jednotky je fyzická nebo právnická osoba, které má s vlastníkem jednotky uzavřenou smlouvu o jejím nájmu.
13. Podnájemce jednotky je fyzická nebo právnická osoba, která má s nájemcem jednotky uzavřenou smlouvu o jejím podnájmu.
14. Uživatel jednotky je vlastník, nájemce, podnájemce jednotky a všichni jeho spolubydlíci evidovaní v seznamu vedeném společenstvím v souladu s příslušnou legislativou a ustanovením stanov společenství.
15. Pověřená osoba je fyzická nebo právnická osoba s pravomocí vykonávat kontrolu, měření, servis nebo opravu společných zařízení umístěných ve společných částech domu, společných prostorech domu, rovněž tak jako v kterékoliv jednotce, příslušenství nebo nebytovém prostoru.

Čl. III

Práva a povinnosti vlastníků jednotek a jejich uživatelů

1. Práva a povinnosti vlastníků a uživatelů jednotky jsou stanoveny Občanským zákoníkem, Stanovami společenství a tímto Domovním řádem.
2. Vlastník jednotky, který její užívání přenechá nájemci nebo třetí osobě je nadále odpovědný za to, že jednotka bude užívána v souladu s normami uvedenými v odst. 1.
3. Vlastník má právo na vlastní náklady zvyšovat komfort své jednotky. V případě provádění stavebních úprav však musí být dodrženy podmínky Stavebního zákona, nesmí být narušena statika domu ani jeho konstrukční a technická řešení.

4. Vlastník jednotky je povinen
- a) užívat jednotku a společný prostor domu pouze k účelům, pro které byly zkolaudovány.
 - b) v souladu s čl. X odst. 3. zajistit řádnou identifikaci jednotky
 - c) žádat společenství o souhlas ke stavebním úpravám prováděným v jednotce, které se týkají společných částí domu a společných zařízení domu. Bez souhlasu společenství nelze práce zahájit.
 - d) v případě provedení nepovolené stavební úpravy na žádost společenství ve stanovené lhůtě na vlastní náklady uvést jednotku do původního stavu.
 - e) učinit opatření, aby v případě nezbytné nutnosti, kterou je porucha vodovodního potrubí, závada elektroinstalace nebo plynového rozvodu, požár apod., rovněž tak jako pro případ provedení oprav společných částí a zařízení domu byla jednotka pověřené osobě zpřístupněna.
 - f) uhradit společenství smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každé jednotlivé porušení tohoto Domovního řádu. Pokutu, která je zdaněným příjmem společenství vymáhá výbor společenství.
5. Uživatel jednotky při výkonu svých práv
- a) nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a jeho jednání nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Musí dbát toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům jednotek bezproblémový výkon jejich práv.
 - b) nesmí jakýmkoliv způsobem obtěžovat ostatní uživatele jednotek hlukem, kouřem a zápachem
6. Uživatel jednotky má výlučné právo užívat její příslušenství. Při užívání příslušenství platí zákaz skladování
- a) hořlavin
 - b) plynových tlakových láhví
 - c) toxických látek
7. Pokud jsou v prostoru příslušenství ukládány potraviny, je uživatel povinen učinit taková opatření, kterými bude zamezeno šíření hmyzu a hlodavců rovněž tak jako vzniku zdroje nákazy ohrožující zdraví.
8. Uživatel jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit vstup pověřené osobě do jednotky a jejího příslušenství za účelem provedení
- a) kontroly technického stavu společných zařízení, jejich oprav nebo výměny
 - b) instalace měřičů energií a odečtu jejich spotřeby
 - c) deratizace a dezinfekce v případě rozmnožení hlodavců a nežádoucího hmyzu v domě
9. Uživatel jednotky je povinen dbát pokynů pro bezpečné používání výtahů. Je zakázáno jejich přetěžování nad vyznačenou mez.
10. Uživatel jednotky zodpovídá za jím způsobené škody ve společných prostorech, rovněž tak jeho za škody způsobené jeho návštěvníky nebo osobami provádějícími úpravy jeho jednotky. Je povinen na své náklady odstranit vzniklou škodu nebo poškození. Pokud tak neučiní, bude úklid nebo odstranění následků škody provedeno společenstvím dle čl. III odst. 2. na náklady vlastníka jednotky.
11. Je-li jednotka užívána k jakékoliv formě podnikání, nesmí její uživatel výkonem své činnosti žádným způsobem obtěžovat ostatní uživatele jednotek.
12. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může být zajištěno zpřístupnění jednotky členy IZS i bez souhlasu vlastníka nebo uživatele.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájemců nebytových prostorů

1. Nájemce nebytového prostoru (dále jen NP) má právo užívat tento prostor a s tím související společné části domu na základě nájemní smlouvy uzavřené se společenstvím pouze k účelům, pro které byly tyto prostory zkolaudovány a pronajaty. Při jeho užívání platí zákaz skladování
- a) hořlavin
 - b) plynových tlakových láhví
 - c) toxických látek
2. Nájemce NP je povinen
- a) neomezovat ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv, zejména je neobtěžovat

nadměrným hlukem a zápachem.

- b) zabránit tomu, aby způsob užívání NP nebylo příčinou výskytu nežádoucího hmyzu a hlodavců v domě
- c) po předchozí výzvě umožnit pověřené osobě vstup do NP za účelem provedení
 - ca) kontroly technického stavu společných částí a zařízení,
 - cb) oprav nebo výměny společných zařízení
 - cc) instalace měřičů energií a odečtů jejich spotřeby.
 - cd) deratizace a dezinfekce v případě rozmnožení hlodavců nebo nežádoucího hmyzu v domě
- d) uhradit společenství smluvní pokutu ve výši výše Kč 1.500,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto Domovního řádu. Pokutu, která je zdaněným příjmem společenství vymáhá výbor společenství.
- e) Ve výjimečných případech (čl. III odst. 12.) může být zpřístupnění NP provedeno IZS bez souhlasu nájemce.

Čl. V

Užívání společných prostorů a společných zařízení

- 1. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv uživatelů jednotek.
- 2. Ve společných prostorech je zakázáno
 - a) používat otevřeného ohně
 - b) kouřit, konzumovat alkohol nebo užívat omamné nebo psychotropní látky
 - c) čistit obuv, ošacení nebo jakékoliv předměty
- 3. Ve společných prostorech domu je zakázáno ukládat nebo odkládat:
 - a) látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné
 - b) jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu
 - c) jakékoliv odpady
- 4. Ve společných prostorech bez automatického zhasínání světla je povinností každého uživatele jednotky nebo nájemce NP při odchodu zhasnout.
- 5. V topném období musí být okna společných prostorů, s výjimkou krátkodobého vyvětrání uzavřena.
- 6. Jakýkoliv zásah do společného zařízení domu lze provádět pouze s výslovným svolením společenství.

Čl. VI

Vstup do společných prostorů

- 1. Každý vlastník jednotky je bezúplatným držitelem jednoho čipu sloužícího k otevření všech domovních dveří (dále jen čip)
- 2. Vedle vlastníka jednotky je bezúplatným držitelem jednoho čipu každý uživatel jednotky zapsaný v seznamu vedeném v souladu s čl. IV. stanov společenství.
- 3. Nájemce NP, který je členem společenství, je bezúplatným držitelem jednoho klíče umožňující mu přístup k předmětu nájmu (dále jen klíč).
- 4. Nájemce NP, který není členem společenství, je bezúplatným držitelem jednoho čipu a jednoho klíče umožňujícími přístup k předmětu nájmu.
- 5. Při poškození čipu nebo klíče je jeho výměna bezplatná.
- 6. Při ztrátě čipu nebo klíče je za každý duplikát účtována finanční náhrada ve výši Kč 200,-.
- 7. Vlastníci, nájemci jednotek a nájemci nebytových prostorů mohou požádat společenství o vydání dalšího čipu nebo klíče. Finanční úhrada za každý čip nebo klíč je Kč 500,-. Z důvodu zachování zabezpečení domu je vydání čipů a klíčů nad nárokový počet vždy na individuálním posouzení a rozhodnutí společenství.
- 8. Ze sociálních nebo obecně prospěšných důvodů může společenství rozhodnout o mimořádném bezplatném vydání čipu nebo klíče.
- 9. V případě neoprávněného držení může být společenstvím čip nebo klíč odebrán.
- 10. Náhradní čipy a klíče od společných prostorů jsou uloženy v kanceláři společenství.

Čl. VII

Zajištění pořádku a čistoty

1. Úklidové práce ve společných prostorech domu zajišťuje subjekt určený společenstvím.
2. Je zakázáno
 - a) větrání bytů a nebytových prostor do vnitřních prostorů domu
 - b) krmení holubů na okenních parapetech, lodžích a v nejbližším okolí domu
 - c) vyhazování jakýchkoliv předmětů nebo vylévání tekutin z oken nebo lodžii
3. Je-li společný prostor domu mimořádně znečištěn nebo poškozen (stěhování, provádění stavebních úprav jednotky apod.), musí být vzniklá závada neprodleně odstraněna jejím původcem.
4. V případě, že nebude povinnost dle odst. 3. splněna, zajistí úklid nebo opravu společenství a náklady s tím spojené budou dle čl. III. odst. 2 vymáhány po vlastníkově jednotky, nebo nájemci nebytového prostoru.
5. Dle čl. V odst. 3. je zakázáno ve všech společných prostorech domu odkládat nebo ukládat předměty nepatřící k výbavě domu. Pokud není znám vlastník odložených předmětů, bude jejich odstranění provedeno na účet společenství. Za odstranění těchto předmětů není jejich vlastník oprávněn požadovat náhradu.
6. Za bezpečnost a chování dětí ve všech společných prostorech domu včetně jimi způsobených škod odpovídají jejich zákonní zástupci, nebo ti, kterým byly děti svěřeny do péče.

Čl. VIII

Dodržování klidu

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni chovat se vždy v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V pracovních dnech době od 22:00 do 7:00 hodin, ve dnech pracovního volna a o státních svátcích v době od 22:00 do 8:00 hodin, jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hlučně se bavit (zpívat, hrát na hudební nástroje), nebo vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. V uvedené době je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk hudebních přehrávačů, rozhlasových a televizních přijímačů tak, aby hluk nepronikal do okolních jednotek a společných prostorů domu.
3. Provádí-li uživatel v jednotce úpravy, opravy nebo rekonstrukce způsobující nadměrný hluk např. broušení, řezání, vrtání, sekání panelů apod., je dovoleno tyto práce provádět jenom v pracovních dnech v době od 8:00 do 18:00 hodin a sobotu od 10.00 do 16.00 hodin.
4. O pracích většího rozsahu a délce jejich trvání je vlastník jednotky povinen informovat uživatele jednotek na domovní vývěsce.

Čl. IX

Držení domácích zvířat

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v ní držena. Ve vztahu ke společenství tím není dotčeno ustanovení čl. III odst. 2.
2. Uživatel jednotky je povinen dbát
 - a) aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu hlukem nebo zápachem
 - b) byla dodržována čistota ve společných prostorech
3. V případě znečištění společných prostorů domácím zvířetem je jeho vlastník povinen znečištění neprodleně odstranit. V případě, že tak neučiní, zajistí úklid společenství na náklady vlastníka jednotky kde je domácí zvíře drženo, nebo bylo součástí návštěvy.

Čl. X

Zdroje a sdílení informací

1. Základním zdrojem informací pro uživatele jednotek jsou vývěsky společenství umístěné u vchodů do domu a webové stránky „www.svjplickova.cz“.
2. K písemné komunikaci se společenstvím slouží poštovní schránka společenství umístěná u vchodu do domu čp. 880, e-mailová adresa svj880553@seznam.cz nebo DS „v67zfrf“.

3. Uživatel jednotky je povinen označit pořadovým číslem jednotky a jménem jejího uživatele
 - a) vstupní dveře jednotky
 - b) příslušenství jednotky
 - c) domovní zvonky
 - d) poštovní schránku
4. Za řádné označení jednotky dle odst. 3. je dle čl. III odst. 2. odpovědný její vlastník.
5. Poškození informačních zdrojů a sdílených informací je považováno za poškozování společného majetku.

Čl. XI

Umísťování, vyvěšování a instalace předmětů

1. Bez písemného souhlasu společenství je zakázáno umísťovat na vnější části domu jakákoliv zařízení a předměty včetně reklam.
2. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěna ve společných prostorech domu jen se souhlasem společenství. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.
3. Oznámení nebo informace mohou být uživateli domu vyvěšovány pouze na k tomu určených vývěskách umístěných u vstupních dveří do domu.
4. Květiny na lodžích a okenních parapetech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po plášti domu a nepůsobila škody na majetku.
5. Pro instalaci jakýchkoliv venkovních zařízení umístěných na plášti domu je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Ten může být vydán pouze v případě, že instalace takového zařízení nepoškodí stavební stav budovy, nesníží bezpečnost jejího okolí, nebo nebude rušit její vzhled.

Čl. XII

Požární bezpečnost

Všichni uživatelé jednotek a jejich návštěvníci jsou povinni dodržovat Požární poplachovou směrnici společenství a požární bezpečnost stanovenou v čl. III, IV a V tohoto Domovního řádu.

Čl. XIII

Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád platí pro uživatele jednotek společenství a jejich návštěvy, nájemce nebytových prostor a jejich návštěvy.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Domovní řád bude vyvěšen na webové stránce „www.svjplickova 880 a 553“ a v listinné podobě na místě přístupném všem uživatelům jednotek společenství.

Tento domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků jednotek Plickova 880 a 553, Praha 4 dne 30.11.2022 a tímto dnem nabyl účinnosti.