

Domovní řád

čl. 1

úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě Společenství pro dům Schulhoffova 788 a 789 (dále jen SVJ), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domů a nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými stanovami SVJ.

čl. 2

základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovým prostory nejsou příslušenství k bytu a společné prostory domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společné prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtahy, kočárkárny, sušárny, prádelny, ostatní společné prostory specifikované v prohlášení vlastníka, rozvody tepla, hlavní rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr) a elektřiny (až po bytový jistič u měřiče el. energie) a dále ostatní rozvody sdělovacích médií a hromosvody.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.
7. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

čl. 3

práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými Stanovami SVJ.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ.
4. Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K chování tří a více zvířat, vyjma drobného zvířectva, a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas výboru SVJ. Vlastník

- zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
5. Je zakázáno volné pobíhání domácích zvířat ve všech společných prostorách domu a na společných pozemcích spoluvlastníků. Zvíře může být v těchto prostorách vedeno na vodítku, nesené, nebo jít u nohy majitele.
 6. Venčení psů ani žádných jiných domácích zvířat není dovoleno v žádném ze společných prostor domu ani v okolí domu na společných pozemcích spoluvlastníků.
 7. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
 8. Vlastník bytu je povinen do 14 dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu v ČR.
 9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.
 10. Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.

čl. 4

práva a povinnosti podnájemníků

1. Vlastník je povinen zajistit, aby podnájemník bez výhrady dodržoval body 2. až 7. článku 3 a ostatní články domovního řádu.
2. Nebude-li dodržován bod 1. tohoto článku, bude k odpovědnosti volán vlastník-pronajímatel.

čl. 5

užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu výboru SVJ.
3. Způsob užívání sušáren stanoví výbor SVJ.
4. V prostorách kolárny smí být skladovány pouze kola, tříkolky, odrážedla, koloběžky a kočárky.

čl. 6

zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
3. Ve společných částech domů je zákaz kouření.

4. Na chodbách, schodištích nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad apod., kromě míst k tomu určených.
5. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.
6. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu.

čl. 7

zavírání a zamykání domů

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat a zamykat dům, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku. Je povinností každého obyvatele domu zamykat hlavní vstupní dveře v době od 22,00 hod do 6,00 hod.
2. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni neprodleně oznámit pověřenému správci, nebo výboru SVJ ztrátu klíče od hlavního vchodu či společných prostor.

čl. 8

klid v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi bydlící povinni dodržovat noční klid.
3. Vrtání a hlučné práce je možné v domě provádět v pracovní dny od 8:00 hod do 19:00 hod a v sobotu od 8:00 hod do 13:00 hod. V neděli jsou tyto práce zakázány.

čl. 9

dodržování Požárního řádu

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat Požární řád.

čl. 10

závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze schválených Stanov SVJ a dalších právních předpisů.
2. Změny domovního řádu musí schválit společenství vlastníků

Schváleno výborem SVJ dne 11.5.2009