

DOMOVNÍ ŘÁD – SVJ Sezemínská 2028, Praha 5

I. Definice

1. Vlastník bytu je osoba (osoby) zapsané v registru katastrálního úřadu jako vlastník. Jako zástupci vlastníka mohou vystupovat také jiné osoby, které mají na vlastnictví či správu jednotky zákonný nárok, například v dědickém řízení, opatrovnictví a podobně.
2. Nájemník je osoba, se kterou má vlastník sjednanou smlouvu o pronájmu bytové jednotky nebo která obývá jednotku se souhlasem vlastníka.
3. Podnájemník je osoba, která má smlouvu s nájemníkem nebo obývá jednotku s jeho souhlasem.
4. Uživatelem je níže myšlen buďto vlastník nebo nájemník nebo podnájemník podle toho, kdo byt skutečně užívá.

II. Práva a povinnosti uživatelů bytů či nebytových prostor

1. Vlastník bytu je povinen seznámit nájemníky i podnájemníky s tímto domovním řádem a zajistit, aby jej obdrželi kopii písemně či elektronicky.
2. Uživatel bytu či nebytových prostor je povinen dodržovat ustanovení Požárních a poplachových směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, hadice apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Zástupce správce je oprávněn, po předchozím oznámení vlastníkovi jednotky a jeho souhlasu, vstoupit do bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody, plynoměru apod.
4. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně dodržovat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. V zájmu předcházení škod na majetku z důvodů havárie apod. se doporučuje, v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu, oznámit výboru SVJ odhadovanou dobu nepřítomnosti, místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Je na každém vlastníkovi, zda nezajistí dostupnost bytu v případě havárie jinými prostředky (např. informací výboru o dosažitelnosti klíčů od bytu u třetí osoby, z jeho hlediska důvěryhodné).
6. Zjištěné závady na společných částech domu jako je např. nefunkční osvětlení chodeb, poruchy výtahů, poruchy zámku vchodových domovních dveří, zatékání do společných prostor, rozbitá okna ve společných prostorech apod. oznamuje uživatel bytu bez zbytečného odkladu správci domu, nebo na email vybor@svj2028.cz.

III. Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu či nebytového prostoru nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Případné znečištění společných prostor je povinen neprodleně a na vlastní náklady odstranit. Neučiní-li tak, je výbor SVJ oprávněn zadat úklid úklidové firmě a náklady s ním spojené zpětně vymáhat na uživateli bytu či nebytového prostoru.
2. V bytech, nebytových prostorách a společných prostorách je zakázáno chovat zvířata, která jsou člověku nebezpečná a dále taková, která mohou přenášet infekční choroby; rovněž je zakázáno krmení holubů v domě a v jeho okolí (viz. Vyhláška hl. m. Prahy).

IV. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.

Společenství vlastníků Sezemínská 2028, Praha 5

Sezemínská 2028/1, 155 00 Praha 5

IČ: 045 08 599

E-mail: vybor@svj2028.cz, Web: <http://svj2028.cz>

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod značkou S 16849

2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - kočárkárnu používat pouze pro uložení kočárků, jízdních kol a dětských vozítek,
3. Dočasné uložení jiných než výše jmenovaných předmětů ve společných prostorách (chodby, kočárkárny apod.), je možné pouze krátkodobě. Dočasné uložení těchto předmětů musí být oznámeno výboru SVJ s informací, po jakou dobu budou tyto předměty ve společných prostorách umístěny.
4. Výbor SVJ je oprávněn bez náhrady zlikvidovat předměty, jiné než výše jmenované, uložené dlouhodobě bez souhlasu SVJ ve společných prostorech, pokud se mu nepodaří zjistit jejich majitele. Náklady spojené s likvidací jsou hrazeny z příspěvku na správu domu a pozemku SVJ. Je-li majitel znám, je povinen uhradit náklady spojené s vyklizením věcí, které neodstranil ani po výzvě výboru.
5. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku SVJ.
6. Ve všech společných částech domu a výtahových kabinách je zakázáno kouřit a vstupovat do nich s otevřeným ohněm, stejně tak je zakázáno kouřit na lodžích.
7. Osobní výtahy je zakázáno přetěžovat, znečišťovat a používat v rozporu s jeho určením. Je nepřípustné mechanicky blokovat otevřené dveře výtahové kabiny a zneužívat dorozumívací zařízení umístěné uvnitř kabiny.

V. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu či nebytového prostoru nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější fasádu domu např. balkonů, lodžii a střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
4. Stavební úpravy uvnitř bytových a nebytových jednotek je nutné předem projednat s výborem SVJ a s příslušným stavebním odborem MČ Praha 13. Při realizaci je nutné se řídit pokyny obou orgánů, předem stanovenými podmínkami a domovním řádem.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
3. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu či nebytového prostoru, pro kterého byla činnost vykonávána. Výbor SVJ je oprávněn, po předchozí nevyslyšené žádosti projednané s uživatelem bytu či nebytového prostoru, zajistit úklid na své náklady a tyto následně po uživateli vymáhat.
4. Ve společných prostorách nesmí být odkládány a hromaděny ani odpadky, a to i krátkodobě před vynesemím do popelnice.
5. Pro odkládání velkoobjemového odpadu (včetně nebezpečného) je určen Sběrný dvůr hlavního města Prahy, ulice Puchmajerova, Praha 5 – Jinonice, tel: 731 142 348.

VII. Klid v domě

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, přehrávačů apod.
3. Provádí-li uživatel v bytě nebo nebytovém prostoru úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk, např. vrtání a sekání do zdiva apod., smí tak činit jen v denní době od 8.00 do 19.00 hod. s výjimkou nedělí a svátků, kdy jsou tyto práce zakázány.
4. Provádí-li uživatel bytu či nebytového prostoru stavební úpravy bytu či nebytového prostoru, které zasahují do pořádku ve společných prostorách, je povinen informovat výbor SVJ.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem. Zejména se nemění ustanovení ve stanovách SVJ Sezemínská 2028.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro uživatele bytu a nebytových prostor a jejich návštěvy. Vlastník bytu a nebytových prostor je povinen informovat tyto osoby o jejich povinnosti dodržovat tento domovní řád.
3. Při nedodržení zásad uvedených v Domovním řádu je výbor SVJ oprávněn pozvat příslušného člena SVJ nebo uživatele bytu či nebytového prostoru k projednání přestupku. Pokud toto jednání nebude ukončeno dohodou obou jednajících stran, požádá výbor o rozhodnutí příslušný správní orgán.
4. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, je nutno je řešit především dohodou nebo prostřednictvím orgánů SVJ, v krajních případech prostřednictvím příslušného soudu.

Domovní řád byl schválen na shromáždění SVJ Sezemínská 2028, Praha 5, dne 11. 10. 2017 a nabývá účinnosti dnem 12. 10. 2017. Dokument je k nahlédnutí na vývěsce domu, webových stránkách nebo na vyžádání u výboru SVJ.

Výbor SVJ Sezemínská 2028.