**Domovní řád**

**Společenství vlastníků jednotek pro dům Petýrkova 1954, 1955 a 1956**

**I. Úvodní ustanovení**

V návaznosti na příslušné zákony a stanovy ,,Společenství vlastníků jednotek pro dům Petýrkova 1954, 1955 a 1956, Praha 4“ (dále jen Společenství) byl usnesením shromáždění Společenství přijat tento domovní řád. Obsahuje pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení, jejichž dodržování pomůže zajistit pořádek a bezpečné bydlení v domě.

**II. Povinnosti Společenství vůči vlastníkům bytů**

Povinnosti členů Společenství a jeho orgánů vůči vlastníkům bytů jsou vymezeny stanovami Společenství, schválenými shromážděním Společenství dne 24. ledna 2012.

**III. Práva a povinnosti vlastníka bytu a Společenství**

1. Výbor Společenství (dále jen výbor) dbá na to, aby společné části domu byly řádně užívány v souladu se stanovami Společenství, tímto domovním řádem a obecně platnými právními předpisy a aby bylo zajištěno odstraňování závad na těchto částech, omezujících užívání bytů.

2. Pověřený člen výboru je oprávněn vstoupit do bytu či nebytového prostoru po předchozím ohlášení vlastníkovi za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu, anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události. Ve výjimečných případech ( havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku ) bude zajištěno zpřístupnění bytu či nebytového prostoru prostřednictvím policie i bez souhlasu vlastníka.

3. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Společenství zajišťuje a hradí údržbu a opravy společných částí domu.

4. Každý vlastník má právo byt na své náklady zdokonalovat a zvyšovat jeho komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat výbor o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav. Zároveň písemně, vyvěšením na nástěnku, upozorní ostatní majitele bytů na provádění stavebních úprav. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, postupuje se podle čl. IV. odst.7 tohoto domovního řádu.  Každý, kdo provádí jakékoliv úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech a odpovídá za uvedení těchto prostor do původního stavu.

5. Vlastník bytu, který byt pronajme, nebo ho přenechá k užívání třetí osobě, je zodpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru, a to do 30 dnů, jména a počet osob, které budou byt užívat.

6. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací a pozvánek k eventuelnímu zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných písemně (formou oběžníku).

7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka oznámit výboru místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

**IV. Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k jejich poškození a k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné z  bezpečnostních důvodů. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách povoleno.

2. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru povinni  zanechat nepovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují, v termínu do 5ti kalendářních dnů po doručení výzvy formou osobního předání nebo jejím vylepením na vchodové dveře bytu. Po uplynutí tohoto termínu se má za to, že příslušné věci nikomu nepatří a příslušný prostor bude vyklizen.

3. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu výbor určí. Hlavní uzávěry vody, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Jakákoliv neodborná manipulace s nimi je zakázána, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

4. Výtah může používat pouze osoba starší 10 let, a to s ohledem na jeho vyznačenou nosnost. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci.

5. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. Vlastníci bytů jsou povinni zejména:

- umožnit  oprávněné osobě přístup k uzávěrům, měřičům vody a tepla,  které jsou umístěny v jejich bytě,

- neprovádět  výměny topných těles radiátorů v bytech,

- neukládat v domě  látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nepoužívat otevřeného ohně,

- zabezpečit, aby věci uložené v bytech, ve sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu, ohně,

- výskyt hmyzu je vlastník bytu povinen neprodleně oznámit výboru k zajištění příslušného zásahu, pokud tak neučiní sám.  V tomto případě jsou všichni obyvatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo deratizační zásah   týká,   povinni umožnit přístup do svého bytu,

- dodržovat pravidla  bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou spotřebiče vody, el. proudu vypnuty.

7. V případě zájmu užívat společné části domu k jiným účelům, než jsou určeny, nutno písemně požádat o souhlas výbor. Ten žádost projedná a případně se s žadatelem uzavře dohoda o dočasném užívání společných prostor.

8. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící poškození na společných prostorách a zařízení domu, je vlastník bytu povinen je na svůj náklad bezodkladně odstranit, Neučiní-li tak, zajistí odstranění poškození výbor a to na náklad vlastníka bytu, který jej způsobil.

**V. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě.

2. Ve společných prostorách domu včetně suterénních prostor, sklepních kójí a výtahové kabiny je zakázáno kouření.

3. Vlastník bytu a osoby bydlící v bytě jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací znečištění odstranit. V případě že práce trvají více dnů, provádí i průběžný úklid.

4. Domovní odpad nutno ukládat do odpadkových nádob a kontejnerů v souladu se zákonem. Každé porušení povinností stanovené pro fyzickou osobu vyhláškou o odpadech je přestupkem dle příslušného ustanovení zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění. Pro ostatní odpad (staré pračky, lednice aj.) jsou určeny velkoobjemové kontejnery a sběrné dvory.

5. Trvale umísťovat či upevňovat jakékoliv předměty na vnější konstrukci balkónů, lodžií a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem výboru.

6. Květiny a jiné rostliny v oknech a na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.

**VI. Otevírání a zavírání domu**

1. Každý vlastník bytu, osoby s ním bydlící a nájemníci jsou povinni:

- zamykat domovní dveře a dveře do všech společných částí domu,

- umožnit vstup pouze vlastním návštěvám,

-  neumožnit přístup neznámým osobám, které nemohou prokazatelně odůvodnit svou přítomnost v domě a osobám, které hlásí návštěvu nepřítomného uživatele bytu.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy v kanceláři Společenství.

**VII. Klid v domě**

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají i jejich návštěvy nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem. V době od 22.00 hod. do 06.00 hod. je nezbytné dodržovat noční klid.

2. Provádí-li vlastník v bytě opravy či úpravy, způsobující nadměrný hluk ( např. vrtání a sekání do zdiva ), lze tak činit jen v denní době od 08.00 hod. do 19.00 hod., a pokud je to možné, mimo dny pracovního klidu.

3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

**VIII. Informační zařízení v domě**

1. Společenství instaluje na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě domu informační vývěsku, jejímž prostřednictvím předává informace vlastníkům bytů a jejich dalším uživatelům. Dalším zdrojem informací je webová stránka Společenství: www.svjpetyrkova.cz

2. Společenství zajistí vhodné označení společně užívaných místností, hlavní uzávěry vody, topení, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.

3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem Společenství za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

**IX. Chov domácích zvířat**

1. Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena ( psi, kočky, morčata apod. ). Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

2. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých hadů a jiných nebezpečných živočichů ) je nepřípustný.

**X. Postup při porušení domovního řádu**

1. Všichni uživatelé bytů by měli dbát na dodržování domovního řádu, a to v zájmu zamezení znehodnocování společného majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila. Půjde-li o nájemce jednotky, upozorní i vlastníka jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby) k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn ve stanovené lhůtě, rozhodne výbor, zda bude splnění povinnosti vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí dotčené osoby.

3. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení domovního řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění Společenství. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, tj. více než 300 000,-Kč, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, či obdobných látek).

4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto domovním řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v domě.

**XI. Ustanovení společná a závěrečná**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z příslušných právních předpisů.

2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na vlastníky bytových jednotek, nájemníky či podnájemníky a příslušníky jejich společných domácností, jakož i na jejich návštěvy.

3. Domovní řád platí i pro nájemníky nebytových prostor v domě.

4. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno výborem Společenství, jeho kontrolní komisí a správcem. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných právních předpisů.

5. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu výboru, který je projedná a podle výsledku zapracuje. Schvalování doporučených změn se provádí buď na schůzi Společenství nebo písemně (formou oběžníku).

**XI. Platnost domovního řádu**

Tento domovní řád byl schválen usnesením schůze Společenství ze dne 30.1.2013 a platí na dobu neurčitou.