

DOMOVNÍ ŘÁD

Pravidla bydlení, organizace a správy domu Společenství vlastníků Vybíralova 970-976

Schváleno na Shromáždění Společenství vlastníků Vybíralova 970-976 dne 30. září 2020

1. ÚVOD

- 1.1. Domovní řád Společenství vlastníků Vybíralova 970-976 (*dále jen Domovní řád nebo DŘ*) ustanovuje základní organizační, provozní, technická a bezpečnostní pravidla platná pro obytný objekt Vybíralova 970-976 (*dále jen dům*) Společenství vlastníků Vybíralova 970-976 (*dále jen Společenství*), jehož členy jsou všichni vlastníci bytových jednotek (*dále vlastníci bytů nebo jen vlastníci*) v domě, pro který Společenství vzniklo. Tato pravidla mají zajistit řádné, kvalitní a bezpečné bydlení, zabránit poškozování a znehodnocování společného majetku a v neposlední řadě jejich dodržováním předcházet vzájemným problémům a nedorozuměním mezi bydlícími.
- 1.2. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná nejenom pro vlastníky bytových jednotek a uživatele bytů (*členové jejich domácností, osoby, jimž přenechali byty do užívání*), ale i pro všechny jiné osoby, kterým vlastníci a uživatelé bytů umožní vstup do domu (*návštěvy, řemeslníci atd.*).
- 1.3. Vlastník bytu odpovídá za dodržování tohoto DŘ nejenom jeho vlastní osobou a uživateli jeho bytu, ale i osobami, kterým on nebo jeho uživatelé bytu umožnili vstup do domu.
- 1.4. Ve věcech zajištění provádění ustanovení tohoto Domovního řádu zastupuje Společenství výbor Společenství (*dále také jen Výbor nebo VS*).

2. VÝBOR SPOLEČENSTVÍ

- 2.1. Za správu domu a pozemku odpovídá Společenství, které je zastoupeno výborem Společenství. Ten jako volený statutární orgán zastupuje Společenství ve všech věcech a v rozsahu stanoveném Stanovami Společenství vlastníků Vybíralova 970-976 (*dále jen Stanovy*). V plném rozsahu provádí správu domu a organizaci Společenství. Zastupuje Společenství vůči třetím stranám, sjednává smluvní ujednání, kontroluje a vymáhá všechna práva a povinnosti členů Společenství plynoucí ze Stanov a tohoto Domovního řádu.
- 2.2. VS provádí a zajišťuje vedení evidence vlastníků – členů Společenství a osob, kterým vlastníci přenechali byt do užívání, tzv. Seznam vlastníků – členů Společenství (*dále Seznam Společenství nebo jen Seznam*).
- 2.3. K vyřizování záležitostí vlastníků a uživatelů bytů koná VS pravidelně každý týden tzv. služební hodiny v kanceláři VS (*místnost na přízemí v zadním vchodě Vybíralova 974*). Den a doba jejich konání jsou uvedeny na vývěsce u dveří do kanceláře a na nástěnkách v předních vchodech do domu.
- 2.4. Výhradně k řešení neodkladných havarijních záležitostí a hlášení potřeby oprav je možné telefonicky kontaktovat technika Společenství nebo předsedu výboru Společenství. Kontakty jsou uvedeny na nástěnkách v předních vchodech do domu.
- 2.5. Výbor Společenství není ze zákona povinen ani oprávněn řešit občanskoprávní spory mezi vlastníky bytů (*neshody a neshody mezi sousedy, rušení hlukem, vyplenění sousedem, obtěžování domácími zvířaty, zápach z bytu, kouření na balkónech atd.*). Tyto záležitosti musí uživatelé bytů řešit v rámci platné legislativy mezi sebou sami.

3. VLASTNÍK BYTU – ČLEN SPOLEČENSTVÍ

- 3.1. Vlastníkem bytu se osoba (*fyzická nebo právnická*) stane dnem právního účinku nabytí bytu – vkladu do Katastru nemovitostí. Ten je uveden v tzv. „Vyrozumění o provedení vkladu do Katastru nemovitostí“ (*nejedná se o Výpis z KN*). Tímto dnem přecházejí veškerá práva a povinnosti k bytu na nového vlastníka a současně se stane členem Společenství v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu. Vlastní-li daný byt více osob (*včetně SJM – společného jmění manželů*) musí jednat při výkonu práv a povinností vždy dohromady dle velikost spoluvlastnického podílu.
- 3.2. Nový vlastník bytu – člen Společenství je v souladu s ust. § 1177 zák. č. 89/2012 Sb. (*tzv. nový občanský zákoník*) a dle Stanov Společenství povinen do 1 měsíce, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, oznámit Společenství adresu trvalého pobytu, případně doručovací adresu, kontaktní telefon, e-mail a počet osob bydlících v bytě déle než 3 měsíce formou „Oznámení vlastníka bytové jednotky“ (*dále jen Oznámení vlastníka*) (*k dispozici je vlastní formulář Oznámení Společenství*). Datum nabytí vlastnictví zdokladuje přiložením fotokopie „Vyrozumění o provedení vkladu do Katastru nemovitostí“, které obdržel z Katastru nemovitostí (*je v něm uvedeno datum právního účinku vkladu, nejedná se o Výpis z KN*). Oznámení nového vlastníka musí být předloženo osobně s podpisem nebo doručeno zprostředkovaně s opatřeným úředně ověřeným podpisem. Oznámené údaje budou zaneseny k příslušnému bytu do Seznamu Společenství.
- 3.3. Vlastník již v Seznamu zapsaný je povinen do 1 měsíce oznámit novým aktuálním Oznámením vlastníka každou změnu již zapsaných údajů nebo pokud byt přenechal do užívání jiné osobě. Ve věcech spojených s užíváním bytu jedná výbor Společenství mimo vlastníka jen s osobou, které vlastník přenechal byt do užívání a je na základě aktuálního Oznámení vlastníka zapsána v Seznamu Společenství (*dále jen evidovaná osoba*).
- 3.4. Vlastník, který sám v domě nebydlí (*byť pronajímá nebo ho přenechal do užívání jiné osobě nebo jej pouze občasně navštěvuje*) je povinen zajistit vždy aktuální telefonní kontakt v Seznamu Společenství k operativnímu řešení možných nepředvídaných situací (*havárie, operativní řešení technických problémů společného technického vybavení domu procházejících bytem, zajištění bytu po vloupání, problémy s osobami, kterým přenechal byt atd.*) a aktuální doručovací poštovní příp. i mailovou adresu k zaslání důležitých informací, sdělení a písemností.
- 3.5. Pro Společenství jsou směrodatné údaje poskytnuté vlastníkem v posledním aktuálním Oznámení vlastníka. Společenství nezodpovídá za jakékoliv škody, problémy a nedorozumění vzniklé z důvodu nesprávných, neaktuálních a nepravdivých údajů poskytnutých vlastníkem v Oznámení vlastníka.
- 3.6. Vlastník, který byt nebo jeho část přenechal do užívání jiné osobě je odpovědný za dodržování DŘ a obecně platných zásad slušného občanského soužití všemi osobami, kterým tímto umožnil vstup do domu.

4. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ A INFORMACÍ

4.1. Doručování písemností a informací ze strany Společenství vlastníkovi bude prováděno:

4.1.1. Písemnosti-doručovací adresa vlastníka je totožná s adresou domu Společenství.

4.1.1.1. Běžné písemnosti – prostým vhozením písemnosti do poštovní schránky příslušné bytu vlastníka nebo mailem na adresu vlastníka uvedenou v Oznámení.

4.1.1.2. Písemnosti s prokazatelným způsobem doručení – doporučeně příp. s dodejkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo osobní vyzvednutí v kanceláři proti podpisu nebo osobní převzetí od člena VS proti podpisu.

4.1.2. Písemnosti-doručovací adresa vlastníka není totožná s adresou domu Společenství.

4.1.2.1. Běžné písemnosti – obyčejnou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo mailem na adresu vlastníka uvedenou v Oznámení.

4.1.2.2. Písemnosti s prokazatelným způsobem doručení – doporučeným dopisem nebo dopisem s dodejkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.1.3. Roční Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu (*dále jen Vyúčtování*):

4.1.3.1. Vyúčtování s přeplatkem záloh.

4.1.3.1.1. Doručovací adresa **je totožná** s adresou v domě Společenství – Vyúčtování bude doručeno vhozením do schránky v domě příslušné bytu.

Pokud vlastník požaduje tzv. „diskrétní doručení v obálce“ a uvede tento požadavek v Oznámení vlastníka, bude mu Vyúčtování doručeno v obálce do poštovní schránky v domě prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.1.3.1.2. Doručovací adresa **není totožná** s adresou v domě Společenství – Vyúčtování bude zasláno obyčejnou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.1.3.2. Vyúčtování s nedoplatkem záloh – musí být z procesních důvodů vždy doručeno prokazatelným způsobem.

4.1.3.2.1. Doručovací adresa **je totožná** s adresou v domě Společenství – Vyúčtování bude doručeno doporučeně nebo s dodejkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.1.3.2.2. Doručovací adresa **není totožná** s adresou v domě Společenství – Vyúčtování bude doručeno doporučeně nebo s dodejkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4.1.4. **Písemné vyjádření výboru Společenství** ke stavebním, technickým a jiným opravám-úpravám v bytě nebo s jeho užíváním související musí být žadatelem – vlastníkem vždy převzato osobně proti podpisu v kanceláři výboru Společenství ve služebních hodinách.

4.1.5. Informace spojené se správou domu a organizací Společenství.

4.1.5.1. Běžné provozní a organizační –vyvěšením na nástěnce ve vchodě nebo výlepem dle potřeby v dotčených částech domu na viditelném místě.

4.1.5.2. Mimořádné – dle charakteru a dotčených bytů vyvěšením na nástěnce nebo cíleně výlepem dle potřeby v dotčených částech domu na viditelném místě nebo adresným vhozením do poštovních schránek dotčených bytů.

4.1.6. Ostatní k doručování:

4.1.6.1. Písemnost doručená ze strany Společenství vhozením do poštovní schránky v domě Společenství se považuje za doručenu třetím dnem.

4.1.6.2. Běžná písemnost a informace je vlastníkově doručena i zasláním na mailovou adresu uvedenou vlastníkem v Oznámení vlastníka.

4.1.6.3. Urgentní písemnost (*sdělení, oznámení, výzvy, informace atd.*), u které by časová prodleva v doručení mohla způsobit újmu Společenství nebo vlastníkově je považována za doručenu zasláním s potvrzením o doručení na mailovou adresu uvedenou vlastníkem v Oznámení vlastníka.

4.1.6.4. Jiná doručovací adresa pro zasílání písemností, než je adresa bytu v domě Společenství, musí být vlastníkem uvedena v Oznámení vlastníka předloženém osobně s podpisem nebo doručeném zprostředkovaně s opatřeným úředně ověřeným podpisem.

4.1.6.5. Zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být uvedeno v Oznámení vlastníka předloženém osobně s podpisem nebo doručeném zprostředkovaně s opatřeným úředně ověřeným podpisem.

4.1.6.6. Zasíláním písemností prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vznikají Společenství náklady (*manipulace, poštovné atd.*), které jsou hrazeny ze společných prostředků. Společenství může a je oprávněno členu Společenství, kterému byly zaslány písemnost tímto způsobem, účtovat přiměřený paušální poplatek nebo i skutečně vzniklé náklady spojené s doručením.

4.2. Doručování písemností ze strany vlastníka Společenství:

4.2.1. Oznámení nového vlastníka musí být dle Stanov předloženo osobně s podpisem nebo doručeno zprostředkovaně s opatřeným úředně ověřeným podpisem.

4.2.2. Již v Seznamu zapsaný vlastník může doručit jeho změnové Oznámení, žádosti, sdělení a písemnosti vhozením do poštovní schránky Společenství v zadním vchodě Vybíralova 974 nebo zaslat obyčejnou poštou nebo předat osobně ve služebních hodinách VS.

4.2.3. Již v Seznamu zapsaný vlastník, který uvedl v aktuálně platném Oznámení svoji mailovou adresu, může z této adresy (tzv. *ověřené mailové adresy*) zasílat na mailovou adresu Společenství naskenovaná změnová Oznámení, písemnosti, dokumenty, sdělení a zprávy.

5. UŽÍVÁNÍ BYTU (bytové jednotky)

5.1. Bytovou jednotkou (dále jen byt) se rozumí (v souladu s Nařízením vlády č.366/2013Sb) soubor místností tvořící obytný prostor určený (*zkolaudovaný*) k bydlení oddělený od ostatních částí domu, ohraničený vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt. Součástí bytu umístěnou mimo hlavní obytný prostor je také sklípek nebo komora příslušející k tomuto bytu. Lodžie je společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníka bytu.

5.2. Součástí bytu jsou (v souladu s Nařízením vlády č.366/2013Sb) nenosné vnitřní přičky, vnitřní dveře včetně zárubní a kování, vnitřní rozvody vody včetně výtokových ventilů v bytě po vodoměři, vnitřní bytový rozvod odpadního potrubí po odbočku na domovním svislém potrubí, vnitřní jističe a rozvody elektřiny v bytě po hlavní jističi bytu na společné chodbě (*hlavní jistič v plechové skříni ve společné chodbě je společnou částí domu*), vnitřní telefonní rozvody, případné vnitřní bytové rozvody televize a internetu (*po bytě od přípojných bodů vně bytu*).

5.3. Součástí bytu nejsou (v souladu s Nařízením vlády č.366/2013Sb) společné části domu, kterými jsou nosné stěny, nosné stropní konstrukce, obvodové stěny domu a obvodové stěny prostorově ohraničující byt včetně všech výplní stavebních otvorů v nich (*okna, dveře*), lodžie, instalační šachta (*včetně ocelové konstrukce*) a v ní procházející společná vedení studené a teplé vody (*včetně odboček pro byt, hlavních bytových uzavíracích ventilů a vodoměrů*), domovní svislé potrubí odpadních vod (*včetně odbočky pro byt*), potrubí vzduchotechniky (*včetně odboček pro byt*) a všechny rozvody tepla (*procházející i po bytě*), radiátory, termohlavice. Součástí bytu dále nejsou zvonky do bytu, domácí telefony, jejich vedení, zvonková tabla se jmenovkami, procházející vedení společné televizní antény včetně bytové zásuvky. Jakýkoliv zásah, úprava, oprava a provádění prací, které se týkají nebo i dotýkají společných částí domu mohou být prováděny až na základě výslovného souhlasného písemného vyjádření výboru Společenství.

5.4. Lodžie je společnou částí domu (společným majetkem) ve výlučném užívání vlastníka bytu. Bez výslovného souhlasu výboru Společenství je v prostoru lodžie včetně zábradlí a zasklení zakázáno provádět jakékoliv trvalé změny a úpravy.

5.5. Zvonky do bytu, zvonkové tablo se jmenovkami a domácí telefony jsou společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníků bytů. Jmenovka zvonku do bytu musí obsahovat minimálně číslo bytu (*je na poštovní schránce*). Potřebu změny jmenovky ohlásí vlastník nebo evidovaná osoba ve služebních hodinách výboru Společenství. VS sám zajistí provedení změny jména na zvonkovém tablu. Je zakázáno provádět změnu jmenovky svépomocí přelepem (*bude strženo*) nebo popisovačem (*poškození společného majetku*).

- 5.6.** Poštovní schránky jsou společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníků bytů. Každý byt v domě má svoji poštovní schránku označenou číslem bytu a jmenovkou. Na jmenovce musí být vždy uvedeno jméno vlastníka bytu nebo nájemce SBD Praha (pro doručování písemností Společenství a poštovních zásilek určených výhradně vlastníkově bytu) příp. i jméno evidované osoby. Výbor Společenství nezajišťuje výměnu jmenovek na schránkách. Tu si zajišťují uživatelé bytu obvyklým způsobem sami (*výměnou papírové jmenovky v části dvířek k tomu určené*). Je výslovně zakázáno dvířka schránek poškozovat nalepením nebo napsáním jména (*popisovačem*) přímo na dvířka. Výměnu takto poškozených dvířek schránky zaplatí vlastník bytu.
- 5.7.** Vlastník bytu je v případě potřeby povinen umožnit bezproblémový přístup ke všem společným částem domu v jeho bytě, sklípku, komoře a lodžii.
- 5.7.1. U plánovaných oprav budou termíny zpřístupnění bytů včas avizovány min. 10 dnů dopředu zpravidla výlepem na viditelném místě ve společných prostorách nebo doručením informace do schránky bytu v domě nebo mailem na ověřené mailové adresy. Pokud vlastník v daném termínu byt nepřístupní, pak zaplatí případné vícenáklady spojené s náhradním termínem.
- 5.7.2. U nepředvídatelných událostí a havárií, kdy je nutné neprodleně zpřístupnění bytu a není-li v daném bytě nikdo z uživatelů přítomen, kontaktuje výbor Společenství vlastníka nebo osoby uvedené v Oznámení telefonicky. Vlastník bytu je povinen udržovat v Seznamu Společenství aktuální telefonní kontakt.
- 5.8.** Vlastník bytu je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas jeho potřebnou údržbu a opravy tak, aby neohrožoval, neomezoval ani nenarušoval užívací práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů bytů.
- 5.9.** Je zakázáno provádět takové opravy-úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (*vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.*).
- 5.10.** Dle § 1182 a § 1183 zákona č.89/2012-NOZ zejména platí:
- 4.6.1. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 4.6.2. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 4.6.3. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- 5.11.** Výbor Společenství doporučuje jakýkoli záměr oprav a úprav (*stavební, technické, jiné*) v bytě nebo s jeho užíváním jinak spojené (*elektroinstalace, rozvody tepla a vody, kanalizace, rozvody internetu a kabelové tv atd.*), dopředu osobně konzultovat s VS ve služebních hodinách.
- 5.12.** Stavební, technické a jiné opravy-úpravy v bytě nebo s jeho užíváním související smí být prováděny až na základě souhlasného písemného vyjádření výboru Společenství a při dodržení všech VS stanovených podmínek. Vlastník bytu je povinen v dostatečném předstihu před jejich předpokládaným termínem provádění požádat písemnou formou výbor Společenství o jeho vyjádření (*k dispozici je vlastní formulář Společenství „Žádost o vyjádření ke stavebním, technickým a jiným úpravám nebo opravám v bytě případně s jeho užíváním souvisejících“*). Výbor Společenství se k Žádosti musí vyjádřit do 30dnů.
- 5.13.** Venkovní část klimatizace bytu může být umístěna pouze ve vnitřním prostoru lodžii a to až na základě písemného souhlasného vyjádření výboru Společenství a při dodržení všech stanovených podmínek (*lodžie jsou společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníka bytu, umístění venkovní části výhradně uvnitř lodžie bez narušení vzhledu, antivibrační uložení, dodržení podmínek hlučnosti, odvod kondenzátu atd.*). Instalace venkovní části klimatizace kdekoli jinde na fasádu je zakázána.
- 5.14.** Instalace jakéhokoliv vnějšího zastínění oken (*vnější žaluzie, rolety, markýzy*) na fasádě nebo vnější straně zasklení balkónů (vnější žaluzie, rolety, markýzy) je bez výslovného souhlasu VS zakázána.
- 5.15.** Platí přísný zákaz umístování a instalace čehokoliv (*satelitů, antén, nosných konstrukcí klimatizace, mříží, sušáků atd.*) kdekoli na fasádu obvodového pláště, střechu, konstrukce zábradlí a zasklení lodžii. Jedinou možnou výjimkou je instalace typizovaných korýtek pro květinové nádoby na lodžiové zábradlí, a to prostřednictvím VS individuálně sjednané u výrobce balkonového zábradlí a zasklení.
- 5.16.** Při změně vlastnictví bytu je původní vlastník povinen předat novému vlastníkově všechny klíče a čipy (*vchodové čipy, klíče od prosklených patrových spojovacích dveří, od sklepa a sklepní kóje, příp. kolo místnosti atd.*). Při nesplnění této povinnosti Společenství poskytne novému vlastníkově součinnost, ale jakékoliv náklady s tím vzniklé bude v plné výši hradit nový vlastník sám.

6. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- 6.1.** Společnými částmi domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytů (v souladu s § 5 a §6 Nařízením vlády č.366/2013Sb) jsou konstrukční části (*nosné stěny, stropy, základy, izolace, fasáda, střecha, vnitřní i vnější schodiště, přístupový můstek atd.*), technické části (*domovní rozvody vody, kanalizace, elektřiny, tepla, společné antény, domácích telefonů, zvonků atd., dále výtahy, vzduchotechnika, hromosvody, požární zařízení a vybavení, kamerové systémy*), společné prostory (*vstupní vestibuly a haly, chodby, schodiště, sklepní prostory bez sklípků vlastníků, prostory pro ukládání kol, sušení prádla atd.*) a společné části s výlučným užíváním k bytu (*lodžie*). Všechny společné části jsou ve správě Společenství (výboru Společenství).
- 6.2.** Vlastníci a uživatelé bytů jsou oprávněni užívat společné části v jim příslušném dovozeném rozsahu, v souladu s jejich určením a při dodržení pravidel jejich užívání. Vlastník bytu je povinen nahradit škody, které na společných částech domu způsobil on sám nebo osoba, které umožnil vstup do domu (*člen domácnosti, nájemník, podnájemník, návštěva, řemeslník, cizí osoba atd.*). Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
- 6.3.** Společné prostory domu mohou být užívány jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a uživatelů bytů v domě. Do společných prostor pod uzamčením s daným určením (*sklady, sušárny atd.*) je vstup povolen pouze členům výboru Společenství a osobám s jeho souhlasem. Do prostor technických částí domu (*např. předávací stanice tepla, výtahové šachty, strojovny, ale i střecha atd.*) je vstup povolen pouze oprávněným osobám se souhlasem VS.
- 6.4.** Umístování a odkládání jakýchkoliv věcí ve společných prostorách je zakázáno (*od nábytku přes květinovou výzdobu po nákupní košíky a kočárky konče*). Všechny komunikační prostory, které vedou k východům z domu (*chodby k bytům, všechny ostatní chodby, prostory u výtahů na všech podlažích, schodiště, podesty, vstupní prostory*) jsou únikové cesty (*požární a evakuační*) a musí být úplně volné, prosté všech věcí a nesmí na nich být jakkoli omezený průchod. Více viz. níže v čl.8.Bezpečnost, pořádek a organizace v domě.
- 6.5.** Ve všech společných prostorách domu platí přísný zákaz kouření, používání otevřeného ohně, skladování hořlavých látek a odstavování jednostopých motorových vozidel.

- 6.6.** Běžný úklid ve společných prostorách domu a jeho bezprostředním okolí zajišťuje výbor Společenství. Vlastník bytu je povinen neprodleně zajistit úklid znečištění společných částí domu, které způsobil on sám nebo osoba, které umožnil vstup do domu (*člen domácnosti, nájemník, návštěva, řemeslník apod.*). Výbor Společenství může a je oprávněn zajistit úklid na náklady vlastníka odpovědného za znečištění.
- 6.7.** Pokud při rekonstrukci bytu, malování, stěhování apod. dojde k znečištění společných prostor, výtahu nebo bezprostředního okolí domu, je odpovědný vlastník bytu povinen neprodleně zajistit úklid všech dotčených prostor a ploch vždy denně po ukončení prací. Výbor Společenství může a je oprávněn zajistit úklid na náklady vlastníka odpovědného za znečištění.
- 6.8.** Všechny společné prostory jsou ve správě Společenství – výboru Společenství. Výbor Společenství může dle možností poskytnout vlastníkovu bytu, resp. i nájemci SBD Praha (s právem nájmu družstevního bytu v domě, dále jen „družstevník“) do nájmu společný nebytový prostor nebo jeho část za 30 Kč/m²/měsíc. K nájmu bude sepsána Nájemní smlouva (dále jen „NS“) a nájemce tohoto prostoru musí řádně platit měsíční nájem. Při nezaplacení nájmu bude NS okamžitě zrušena. Kdykoli, dle potřeby VS, je nájemce povinen zajistit zpřístupnění prostoru. Za tím účelem budou rezervní klíče vždy uloženy u VS. Při změně vlastníka bytu, resp. změně družstevníka s právem k bytu v domě, je nájemní smlouva k tomuto prostoru automaticky zrušena. Pokud nebude s novým vlastníkem, resp. novým družstevníkem sepsána nájemní smlouva nová, bude prostor vyklizen a uveden do původního stavu.
- 6.9.** Na přízemích v zadních vchodech za schránkami je všem vlastníkům a uživatelům bytů přístupná malá uzamykatelná místnost, kde je na vlastní nebezpečí dovoleno ponechávání kol a kočárků (*ne odložených věcí z domácnosti*). Uživatelé tohoto prostoru jsou povinni při odchodu místnost řádně uzamknout. Společenství neodpovídá za škodu vzniklou poškozením nebo zcizením zde ponechaných věcí.
- 6.10.** Sklepní prostory, v nichž jsou umístěny skřípky k bytům, jsou pod uzamčením. Každý vlastník má právo na jeden klíč. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni při opuštění těchto prostor je vždy řádně uzamknout.
- 6.11.** Rezervní klíče od všech uzamčených společných prostor jsou uloženy u výboru Společenství.

7. TECHNICKÝ PROVOZ DOMU

- 7.1.** Pro zajištění řádného provozu a optimálního technického stavu domu zajišťuje Společenství – výbor Společenství běžnou údržbu a opravy, měření a regulaci spotřeb energií, technické prohlídky, revize a zkoušky, ale i rozsáhlejší investiční akce jako jsou generální opravy, modernizace a rekonstrukce.
- 7.2.** Společenství hradí ze společných finančních prostředků tyto opravy (opravou se rozumí i výměna, rekonstrukce nebo běžná údržba), kontroly a revize společných částí domu (v souladu s Nařízením vlády č. 366/2013 Sb.):
- 7.2.1. Opravy střešního a obvodového pláště a výplní stavebních otvorů v nich. Druhotné opravy vyvolané jejich poruchami.
- 7.2.2. Opravy lodžii včetně zábradlí a jejich zasklení (*společné části domu ve výlučném užívání vlastníků bytů*).
- 7.2.3. Opravy, modernizace a rekonstrukce společných konstrukcí objektu.
- 7.2.4. Opravy vnitřních i vnějších schodišť, chodeb a všech ostatních společných nebytových prostor.
- 7.2.5. Opravy vchodových dveří a všech výplní stavebních otvorů ve vnitřních společných prostorách domu.
- 7.2.6. Opravy vchodových uzamykacích systémů, uzamykání společných prostor a částí.
- 7.2.7. Opravy výtahů včetně revizí.
- 7.2.8. Opravy osvětlení společných prostor s výjimkou komor příslušejících k bytům.
- 7.2.9. Opravy všech společných elektrických zařízení, rozvodů elektrické energie v domě pro společné části a k bytům po hlavní bytové jističe (*ve společných chodbách před bytovými elektroměry*) včetně jejich výměny a hromosvodů.
- 7.2.10. Pravidelné revize všech společných elektrických zařízení, rozvodů elektrické energie v domě a hromosvodů.
- 7.2.11. Opravy rozvodů zvonků, domácích telefonů v bytech (*včetně jejich případné výměny*) a domovního zvonkového tabla.
- 7.2.12. Opravy zařízení a rozvodů společné televizní antény včetně účastnických zásuvek v bytech.
- 7.2.13. Opravy všech společných domovních vedení studené a teplé užitkové vody včetně bytových odboček, hlavních bytových uzávěrů, vodoměrů a jejich pravidelné výměny (*opravy vnitřních rozvodů v bytě si od vodoměrů hradí vlastník bytu sám*).
- 7.2.14. Opravy všech společných domovních potrubí pro odvádění odpadních vod včetně odbočky pro byt. *Jakékoliv opravy na společném domovním potrubí a odbočce pro byt vyvolané z důvodu vlastníkem bytu prováděné opravy nebo úpravy napojení vnitřní kanalizace bytu hradí vlastník bytu.*
- 7.2.15. Opravy všech společných domovních potrubí pro odvádění dešťových vod.
- 7.2.16. Opravy celé soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení. *Části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou společné části domu ve výlučném užívání vlastníka bytu.*
- 7.2.17. Opravy veškerého zařízení a vedení vzduchotechniky včetně a po vestavěné odbočky pro byty.
- 7.2.18. Periodické požární kontroly stavu, zařízení a vybavení domu.
- 7.2.19. Opravy a odstranění zjištěných závad po požárních kontrolách.
- 7.2.20. Technické a bezpečnostní prohlídky společných prostor, částí a technického vybavení.
- 7.2.21. Revize, zkoušky, kontroly a opravy vyhrazených zařízení.
- 7.2.22. Další nutné opravy společných částí domu výše nespecifikované.
- 7.3.** Společenství nehradí a nemá v kompetenci řešit:
- 7.3.1. Závady z důvodu zatékání z jednoho bytu do jiných bytů (*vyjma zatékání poruchou společných svislých vedení vody, kanalizace a dešťosvodů*). Závady a případné škody tohoto typu řeší vlastníci vzájemně mezi sebou.
- 7.3.2. Závady, opravy a poškození elektro-rozvodů uvnitř bytu po hlavní bytové jističi na chodbě včetně elektroinstalací vedených v mazaninách podlahy pro byt pod ním.
- 7.4.** Mezi základní povinnosti uživatelů bytů a doporučená preventivní opatření patří:
- 7.4.1. Ve společných prostorách domu:
- Je přísně zakázáno jakkoli manipulovat a zasahovat do všech společných domovních elektrických zařízení, rozvodů a vybavení.
 - Při zjištění jakékoliv závady, poruchy nebo nestandardního fungování jakékoliv společné části objektu (*technické, technologické, stavební atd.*) neprodleně tuto skutečnost ohlásit výboru Společenství k zajištění kontroly a opravy.
 - Dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah, děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně bez doprovodu osoby starší 10 let).
 - Při provádění stavebních prací v bytě je přeprava stavebního materiálu, sutě a odpadu dovolena jen nákladním výtahem, a to jen za předpokladu zabezpečení podlahy po celé ploše (*dřevo-vláknitými nebo minimálně kartonovými papírovými deskami*) a stěn (*papírovými*

kartony a lepicí páskou nezanechávající stopy). Opravu případných poškození na základě dohledání v kamerových záznamech zaplatí viník (*vlastník bytu*). Obdobně platí i pro stěhování nábytku a věcí.

- Nenechávat bez dozoru plně otevřená okna kdekoliv ve společných prostorách objektu, v létě větrat pouze částečným vertikálním vyklopením. Po vytváření okna vždy zavřít. V zimním období větrat krátkodobě i s ohledem na plynutí teplem a prochlazování bytů sousedících se společnými prostorami.

7.4.2. Uvnitř bytu:

- Elektroinstalaci v bytě zatěžovat v souběhu náročnými spotřebiči s ohledem na technický stav elektroinstalace a jištění v bytě.
- Opravy a úpravy elektroinstalace provádět kvalifikovaným odborníkem.
- Minimálně jednou za 5 let provést odbornou elektro-kontrolu elektrorozvodů v bytě. Pravidelně kontrolovat dotažení šroubů v zásuvkách, vypínačích a rozvodnicích.
- Je zakázáno zasahovat do společných nízkonapěťových vedení společné televizní antény a domácích telefonů. Případnou potřebu opravy neprodleně nahlásit výboru Společenství.
- Zásadně nemanipulovat a nezasahovat do společných rozvodů tepla, vody a ventilace procházejících bytem.
- Pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátorů, hlavních uzávěrů teplé a studené vody v bytě.
- Průběžně kontrolovat možný průsak a kapávání vody u hlavních bytových uzávěrů a vodoměrů, bytových kanalizačních svodů, napojení pod vanou a připojení na svislý společný svod.
- Neopomíjet kontrolu připojení domácích spotřebičů (*pračka, myčka atd.*) k vodovodu a kanalizaci.

7.5. Manipulace s hlavními domovními uzávěry vody, domovními elektrickými rozvodnami a jističi, rozvodnými skříněmi pro byty na patrech, zařízeními společné televizní antény, internetu atd. je povolena pouze oprávněným osobám.

7.6. Vstup na střechu domu, do strojoven výtahů, technologických místností a předávací stanice tepla je dovolen pouze oprávněným osobám.

8. BEZPEČNOST, POŘÁDEK A ORGANIZACE V DOMĚ

8.1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí pro všechny uživatele bytů tyto zásady:

- 8.1.1. Zkontrolovat uzavření a uzamčení vchodových dveří při každém průchodu.
- 8.1.2. I vlastní návštěvy doprovázet vždy od a ke vchodovým dveřím do domu.
- 8.1.3. Neumožnit a v maximální možné míře zabránit vstupu cizím osobám do domu (*i přivoláním Policie*) a jejich nekontrolovanému pohybu po něm (*vlastník bytu odpovídá za jednání a škody způsobené cizí osobou, které on sám nebo jemu příslušný uživatel bytu umožnil vstup do domu*).
- 8.1.4. Při zjištění podezřelého pohybu cizí osoby po domě zajistit (*i přivoláním Policie*) její vykazání z domu.
- 8.1.5. Opraváři musí být očekáváni a doprovázeni objednatelem (*vlastníkem, uživatelem bytu nebo výborem*), anebo rovnou vybaveni čipem, který jim zapůjčí vlastník, uživatel bytu nebo VS, pokud je objednatelem.
- 8.1.6. Pro nezletilé osoby – děti a mladistvé bydlící v domě a jejich návštěvy platí všechna ustanovení tohoto DŘ stejně, jako pro dospělé. Za nedodržování DŘ nebo škody způsobené nezletilou osobou zodpovídá vlastník bytu, v jehož bytě nezletilý bydlí nebo jehož byt navštěvuje nebo který umožnil nezletilému vstup do domu.
- 8.1.7. Pro zvýšení ochrany majetku a bezpečnosti je v domě nainstalován kamerový systém se záznamem. V případě potřeby je možné do 7 dnů zpětně dohledat zaznamenané události na přízemí a ve výtazích. Záznamy jsou neveřejné, k nahlížení jsou pověřeni dva členové výboru Společenství. Jako důkazní materiál může být kopie záznamu (*max. do 7 dnů po události*) poskytnuta orgánům činným v trestním řízení na základě písemného vyžádání.
- 8.1.8. Vchodové dveře se odemykají čipovým systémem Siemens. V případě potřeby (*krádež, ztráta atd.*) je možné kterýkoliv čip dle jeho čísla zablokovat. Proto je vhodné si čísla vlastních čipů poznamenat. K již evidovaným čipům k bytu lze další čip získat za 500Kč nebo nefunkční evidovaný čip lze vyměnit za 200Kč ve služebních hodinách VS (*rozhodnutím Shromáždění jako mimořádný příspěvek do fondu oprav dlouhodobé zálohy*).

8.2. V souladu se zákonem č.133/1985Sb. - o požární ochraně platí absolutní zákaz umísťování jakýchkoli věcí do všech společných komunikačních prostorů, únikových a evakuačních cest v domě (vstupní vestibuly, haly, chodby, schodiště, schodišťové podesty, haly u výtahů a chodby k bytům na patrech, sklepní chodby atd.). Tyto prostory musí být po celou dobu úplně volné a prosté všech věcí. V nich umístěné věci (od nábytku přes květinovou výzdobu po nákupní košíky a kočárky konče) budou bez jakékoliv náhrady okamžitě odstraněny. Škodu – náklady na odstranění nebo případnou pokutu od požárníků uhradí vlastník, resp. nájemce SBD Praha, který věc nedovoleně umístil sám nebo ji umístila osoba, které umožnil vstup do domu.

8.3. **Pro všechny osoby platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu.** Každý uživatel bytu je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany. V celém objektu platí zákaz skladování pohonných hmot pro motorová vozidla, výbušných a samo-vznětlivých látek.

8.4. V případě požáru se uživatelé bytů řídí Požárními poplachovými směrnicemi.

8.5. Všichni uživatelé bytů jsou povinni dbát a pečovat o zachování pořádku a čistoty v domě.

8.6. V celém domě je zakázáno vylepování a umísťování jakékoliv druhu reklamy bez výslovného adresného písemného souhlasu výboru Společenství. Takový výlep nebo vybavení bude okamžitě odstraněno na uplatněný náklad osobě, která tuto reklamu sjednala, resp. realizovala.

8.7. Ze strany Společenství je považováno za poškozování společného majetku jakékoliv polepování všech ploch v domě (stěn, dveří, skleněných výplní oken a dveří) samolepkami, reklamou, vývěskami, upozorněními apod. mimo provedených se souhlasem výboru Společenství.

8.8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 14, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobil ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku.

8.9. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v domě zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo byt chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi byty).

8.10. Všichni vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jejich bytech a jeho rozšiřování v domě. V případě výskytu hmyzu v bytě je vlastník nebo evidovaná osoba povinna tuto skutečnost neprodleně oznámit výboru Společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou vlastníci ostatních bytů, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytů.

9. PROSTOR PŘED A OKOLO DOMU

9.1. Dle Vyhlášky č.5/1985 Magistrátu hl.m.Prahy jsou chodníky a zelené plochy před a okolo domu veřejnou plochou a jejich znečišťování je jako přešůpek pokutováno. Za znečišťování je považováno i ponechávání nedopalků a krabiček od cigaret, prázdných obalů od nápojů, transportních obalů, odpadu a nepotřebných věcí z domácností, stavební sutě a materiálů, nákupních košů atd., zkrátka všeho, co na tyto plochy nepatří a znehodnocuje životní prostředí. Chovatelé psů jsou povinni uklízet psí exkrementy.

9.2. Kontejnery na směsný komunální odpad pro dům jsou umístěny ve dvou kontejnerových stáních před vchody Vybíralova 971 a 976.

9.2.1. Za odvoz směsného komunálního odpadu dům platí stále víc dle narůstajícího objemu, a navíc se zdražuje. Je nutné třídit.

9.2.2. Do kontejnerů je zakázáno odkládat velkoobjemový odpad a stavební suť. Tento odpad je každý povinen odvézt do sběrného dvora.

9.2.3. Okolo kontejnerů na směsný odpad, a to uvnitř i vně kontejnerových stání, je dle Vyhlášky č.5/1985 Magistrátu hl.m.Prahy zakázáno odkládat cokoliv (*nábytek, spotřebiče, nepotřebné věci z domácností všeho druhu, jakýkoliv odpad včetně pytlů se směsným odpadem atd.*). Takové jednání je považováno za znečišťování veřejného prostranství a je jako přestupek pokutováno Úřadem Prahy14 nebo Městskou policií. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerových stání.

9.3. Na všech přístupových komunikacích – chodnících k domu platí zákaz umísťování, ponechávání, odkládání a skladování všech věcí včetně parkování osobních motorových vozidel i jednostopých.

9.4. Stání, pojíždění i najíždění nákladními vozidly, dodávkami, osobními automobily i jednostopými vozidly je na chodníky v souladu s legislativou zakázáno.

10. DENNÍ ŘÁD

10.1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno provádět činnosti a používat zařízení kdy hladina hluku přesahuje 45 dB (*hlasitá zábava, zpěv, hra na hudební nástroje, používání vysavače, kuchyňského robota, pračky, vrtačky atd.*). Je žádoucí ztlumit zvuk v televizi, rozhlasu, domácím kině, přehrávači atd. tak, aby nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytů, kteří chovají psy, musí zajistit, aby bydlící v okolních bytech nebyli obtěžováni vytím a štěkáním.

10.2. Činnosti působící hluk nad míru přiměřenou poměrům denního provozu v domě (*vrátání, řezání, bouchání atd. např. při rekonstrukci*) mohou být prováděny výhradně v pracovní dny v době od 8:00 do 12:00 a od 14:00 do 18:00 hod., výjimečně v sobotu v době od 10,00 do 12,00 a od 14,00 do 17,00h. V době poledního klidu od 12,00-14,00h musí být vždy zajištěno právo na nerušený odpočinek. V neděli a o státních svátcích platí zákaz provádění jakýchkoli nad míru hlučných činností a prací.

10.3. Vlastník bytu, který plánuje provádět ve svém bytě hlučné činnosti nad míru přiměřenou poměrům trvající v jednom dni déle než jednu hodinu nebo víc po sobě jdoucích dnů je povinen písemně informovat o svém záměru jednak výbor Společenství, ale zejména ostatní bydlící písemnou informací (*co, kde, časový rozsah, kdo, kontaktní telefonní spojení*) vyvěšenou na viditelném místě ve vchodě.

10.4. Hlučné práce prováděné v bytě déle než 6 hodin denně a déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání okolních bytů.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením Shromáždění Společenství vlastníků Vybíralova 970-976 dne 30. září 2020 a vstupuje v platnost tímto dnem.

11.2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý vlastník bytu-člen Společenství. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na Shromáždění Společenství, anebo per rollam.

11.3. Všichni vlastníci bytů jsou řádně seznámeni s úplným schváleným zněním tohoto Domovního řádu. V písemné listinné podobě jim byl po schválení na Shromáždění doručen do všech poštovních schránek bytů v domě.

Ing. Ladislav Dubský v.r.
předseda výboru Společenství

Ing. Gabrovski Jaroslav v.r.
místopředseda výboru Společenství

Předsedající a

zapisovatel:

Ing. Dubský Ladislav

Ing. Dubský Ladislav v.r. *

Ověřovatelé:

Ing. Gabrovski Jaroslav

Ing. Gabrovski Jaroslav v.r. *

MUDr. Nováková Anna

MUDr. Nováková Anna v.r. *

* Z důvodu ochrany osobních dat bez podpisů. Podepsaný originál je k nahlédnutí v kanceláři výboru Společenství.