

„Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 2260-2266, U Jeslí HP“

zastoupené předsedou výboru SVJ **Ladislavem Kavkou**

a členem výboru SVJ **Pavlem Kopčanem**

a

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. I

Vymezení pojmů

1. Budovou se rozumí dům č. p. **2260-2266** postaveného na pozemcích parc.č.: **786/9, 786/10, 786/11, 786/12, 786/13, 786/14, 786/15**, který byl na základě prohlášení vlastníka rozdělen na bytové a nebytové jednotky (dále jen „budova“).

1.

2. Pozemky parc. č.: **786/9, 786/10, 786/11, 786/12, 786/13, 786/14, 786/15, 786/16, 786/295**,

dále jen „**Pozemky**“).

Vše v katastrálním území Horní Počernice, obec Praha, zapsáno na **LV 3624** a vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

2. Společenstvím se rozumí „Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 2260 – 2266, U Jeslí HP“, které vzniklo 19.6.2009 v souladu s ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budově vymezené v odst. 1 tohoto článku.
3. Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci. Výbor tvoří výkonný orgán tohoto společenství.
4. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
5. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
6. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech přítomných členů společenství.
3. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí.
4. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy.

Čl. III

Společné části budovy

1. Společné části budovy jsou vymezeny v aktuálním znění prohlášení vlastníka. Jedná se zejména o:
 - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní steny, průčelí
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - vchody
 - schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, kromě vstupních dveří

- do jednotek
- domovní chodby
- rozvody kanalizace (až ke zdi jednotek), vody (až k vodoměrům), elektroinstalační rozvody, domovní elektroinstalace, svislé rozvody telekomunikací,
- plášť budovy,
- střecha včetně konstrukce krovu, střešní krytiny a klempířských prvků,
- komíny,
- chodby přímo přístupné ze společných částí,
- vnitřní rozvody a instalace ve společných prostorách,
- vzduchotechnika,
- hromosvod,
- požární vodovod včetně hydrantu,
- dveře včetně zárubní ve společných prostorách,
- hlavní vchodové dveře včetně zárubní,
- omítky ve společných prostorách,
- osvětlovací tělesa ve společných prostorách.

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Čl. IV Práva a povinnosti

- 1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li podmínky vymezené právními předpisy a stanovami,
 - d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh na úhradu služeb, které byly společenství poskytnuty,
 - e) spolu užívat společné prostory budovy, s výjimkou společných prostor, které slouží technické obsluze Budovy.
- 2) Člen společenství má povinnost zejména:
 - a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) užívat společné části budovy ohleduplně a co nejvíce šetřit společný majetek,
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství jakékoliv vady či poškození vzniklé na společných částech budovy,
 - d) umožnit po předchozím vyzvání osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku přístup do jednotky,
 - e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemků, včetně stanovených příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na pojištění domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, případně dle dohody a hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány,
 - f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
 - h) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývacího člena),
 - i) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - j) udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, neskladovat či neodkládat ve společných prostorách žádné věci, které by mohly ohrozit průchodnost únikových cest, popřípadě které by mohly způsobit na společných prostorách vznik škody či které jsou způsobily obtěžovat ostatní vlastníky jednotek,
 - k) neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, o nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyselina či hydroxidy ...),
 - l) užívat jednotku i společné části budovy v souladu se smlouvou,
 - m) Nezatěžovat nadměrným hlukem ostatní spoluvlastníky, zachovávat v domě klid po 22-00 hod a před 7-00 hod,

- n) Zeleň a květiny pěstované na oknech, terasách nebo balkonech upevnit a zabezpečit tak, aby jejich náhodným pádem nedošlo ke škodě na majetku nebo úrazu a zajistit, aby při zalévání květin na balkonech nedocházelo k úkapům na níže položené balkony ,
- o) Na viditelných místech z vnějšího pohledu na dům krom květin a zeleně dle předchozího odstavce neupevňovat a neumisťovat nic, co by narušovalo vnější vzhled domu,
- p) Nekouřit a nerozdělávat otevřené ohně ve společných prostorách, v prostorách garáží a v prostoru sklepních kójí.

Čl. V

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen správce objektu. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor společenství písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté či pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem společenství, výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavín, výbušnin či obdobných látek).
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, 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, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen výborem společenství
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 19.6.2009