

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DŮM LESSNEROVA 268-270, PRAHA 10

se sídlem Lessnerova 269, Praha 10 – Petrovice, PSČ 109 00, IČO: 02982871,
*zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl S, vložka 15472*

e-mail: svj.lessnerova269@seznam.cz; lessnerka@seznam.cz;

V Praze dne 24. června 2015

Čj. 9/2015-SVJ

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10

Článek č. 1

Úvodní ustanovení

V souladu s ustanovením článku 7 odst. 8 písm. a) Stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10, domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání budovy (domu), bytových a nebytových jednotek (bytů, nebytových prostor) a společných částí budovy (domu), přičemž základní úprava práv a povinností je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a Stanovami Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10.

Článek č. 2

Základní pojmy

- 1) Budovou se rozumí stavební soubor č. p. 268, 269 a 270 na stavebních parcelách 423/8, 423/9, 423/10 (dále jen dům) a pozemky p.č. 423/62 a 423/63 (dále jen pozemky).
- 2) Bytovou jednotkou (byt) se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Jednotka je ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna, veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu.
- 3) Příslušenstvím k bytové jednotce (bytu) jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou (bytem) používány.

- 4) Společné části budovy (domu) jsou určeny v Prohlášení vlastníka (stat' C. Určení společných částí budovy) ze dne 4. 6. 2012, které bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu dne 6. 6. 2012 pod číslem jednacím V-23904/2012. Přehled společných částí budovy (domu) je rovněž uveden ve smlouvách o převodu vlastnictví jednotky v článku II – předmět převodu a ve smlouvách o převodu vlastnictví nebytové jednotky v článku I – předmět převodu. Zejména se jedná o základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklípky.
- 5) Vlastníkem (bytové nebo nebytové jednotky) se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu.
- 6) Nájemcem vlastníka se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od vlastníka pronajatou bytovou nebo nebytovou jednotku, případně od společenství vlastníků jednotek část společných prostorů budovy (domu).
- 7) Podnájemcem se rozumí osoba či osoby, které užívají prostor na základě podnájemní smlouvy nájemcem vlastníka.
- 8) Vlastníci, nájemci vlastníků, a podnájemci nájemců jsou také označováni jako „uživatelé“.
- 9) Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

Článek č. 3

Práva a povinnosti vlastníků

Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb., zákonem č. 67/2013 Sb., nařízením vlády č. 366/2013 Sb. a Stanovami Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10.

- 1) Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického, nájemního nebo podnájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 2) Vlastníci a uživatelé jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové nebo nebytové jednotky či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody či výměny radiátorů. Dále jsou vlastníci a uživatelé povinni zajistit přístup do technické šachty, a to z důvodů revizí, oprav, popřípadě výměn rozvodů vody, plynu, odpadního potrubí a vzduchotechniky. Otvor umožňující přístup do technické šachty musí být dostatečně velký, aby umožnil bezproblémové provedení těchto prací. Za optimální je považován rozměr 600 x 600 mm. Nebude-li těmto požadavkům otvor vyhovovat, bude muset být v případě nutnosti upraven na náklady vlastníka jednotky.

- 3) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytové nebo nebytové jednotky policií i bez souhlasu vlastníka.
- 4) Každý vlastník má právo svoji jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její 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 Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10 o souhlas k úpravám v jednotkách, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. Zejména není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, společná televizní anténa apod.). V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu výboru může výbor uložit, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky, a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých jednotkách a na společných prostorech.
- 5) Každý vlastník a uživatel má povinnost úklidu všech nečistot vzniklých při stavebních úpravách bytových a nebytových jednotek ve společných prostorech.
- 6) Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.
- 7) Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.
- 8) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- 9) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

Článek č. 4 **Držení domácích zvířat**

- 1) Chov psů a dalších domácích zvířat a exotických zvířat chovaných podle zvláštních předpisů je v budově Lessnerova 268-270 přípustný při dodržení platných obecně závazných právních předpisů a předpisů a vyhlášek Magistrátu hl. m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy-Petrovic, dále hygienických, veterinárních a stavebních předpisů, a pokud tato zvířata neobtěžují nadměrným hlukem nebo zápachem, neohrožují čistotu budovy a bezpečnost osob.
- 2) Vlastník jednotky i uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel budovy (domu) a byla dodržována čistota v domě.
- 3) Je zakázáno volné pobíhání psů po budově Lessnerova 268-270. Pes musí být opatřen náhubkem, držitel jej musí mít na vodítku a pod dohledem, aby nemohlo dojít k obtěžování či ohrožování osob.
- 4) Držitel psa a dalších domácích zvířat je nesmí nechat znečišťovat či poškozovat společné prostory v domě a předzahrádky před domem. Dojde-li ke znečištění, je povinností držitele výměšky a exkrementy ihned uklidit.
- 5) Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
- 6) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu (zejména mravenců, švábů apod.) v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

Článek č. 5 **Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu**

- 1) Společné části domu mohou být užívány jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení, a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů.
- 2) Uživatelé jsou povinni zejména zabezpečit, aby v budově nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu, popřípadě rozšíření vzniku nákazy.
- 3) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech, a to i dočasně, je zakázáno a je možné jen na základě souhlasu výboru Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10.

- 4) Na základě rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek může být přístup do některých společných částí domu omezen a umožněn jen pověřeným osobám, např. tam, kde je umístěn cenný majetek společenství, rozvody energií, které by mohly být poškozeny, nebo do administrativní místnosti společenství apod. Do některých společných částí domu může být přístup regulován výborem společenství vnitřními pokyny, např. do místností určených k ukládání kočárků a jízdních kol, sušárny apod.
- 5) Vstup na střechu domů, a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

Článek č. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Uživatelé nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a lodžie.
- 3) Odpad z pěstované zeleně je vlastník nebo uživatel povinen likvidovat ve své domácnosti.
- 4) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba souhlasu výboru Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10. Stavební úřad může nařídit odstranění, přemístění nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, anebo ruší jeho vzhled.

Článek č. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Čistotu a pořádek jsou povinni udržovat i v okolí domu a v prostoru kontejnerového stání.
- 2) Kontejnery na odpadky jsou umístěny v prostoru před vchodem do domu Lessnerova 270. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty a další) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
- 3) Není dovoleno větrání jednotek do vnitřních prostor domu – do chodeb a schodišť. Rovněž není dovoleno ponechávat otevřená okna ve společných prostorech.
- 4) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouření, konzumace alkoholu a užívání jiných návykových látek.
- 5) Úklid společných prostor je zajištěn dodavatelsky, přesto jsou uživatelé povinni udržovat v těchto prostorech pořádek.
- 6) O čistotu a pořádek v prostorech, které jsou v majetku vlastníka nebo ve společném majetku vlastníků, se starají tito vlastníci, resp. uživatelé.
- 7) Způsobí-li znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovaných zelených ploch uživatel jednotky, případně jiná zjištěná osoba, která byla v domě na pozvání

uživatelé, nebo jejich domácí zvíře, jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady správcem.

- 8) Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. při manipulaci se stavebním materiálem, zbožím, stěhování nábytku apod.), musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavínil. Nepodaří-li se zjistit, kdo za znečištění odpovídá, znečištění odstraní správce na náklady spoluvlastníků domu.
- 9) Není dovoleno krmení holubů, ani ponechávat v domě či okolí domu cokoli, co by mohlo sloužit jako potrava pro volně žijící živočichy (kočky, potkany apod.).

Článek č. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Uživatelé jsou povinni respektovat požadavek stálého uzamčení domovních vchodových dveří (jižní i severní) domu Lessnerova 268-270.
- 2) Do domů lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet, pokud možno již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem / čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednatelem.
- 3) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn uzávěr vody, topení apod. jsou podle rozhodnutí shromáždění vlastníků uloženy v administrativní místnosti společenství a případně i u smluvně zajištěné havarijní služby.

Článek č. 9

Klid v domě

- 1) Uživatelé jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem.
- 2) Činnosti, které jsou zdrojem hluku (stavební činnost, vrtání otvorů atd.), je možné provádět pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hodin a v sobotu od 8:00 do 12:00 hodin. Práce tohoto druhu ve větším rozsahu pak po předchozím oznámení na vývěsce Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
- 3) Každý chovatel nebo držitel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby zvíře nenarušovalo společné soužití svým štěkotem nebo jinou hlučností ostatní uživatele, a to trvale bez omezení.
- 4) V době od 22:00 do 6:00 v pracovní den a v sobotu, neděli a o svátcích od 22.00 do 8.00 hodin jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid.
- 5) V době nočního klidu není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky, myčky, vířivky a jiné hlučné přístroje

a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas a jiné audio přístroje), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit. Na upozornění uživatelů sousedící jednotky pracujících v nočních směnách anebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je uživatel jednotky povinen omezit hluk i ve dne.

- 6) Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a společných prostor.

Článek č. 10

Pravidla dodržování rozsahu požárně technického řešení stavby – budovy a ochrany obyvatelstva

- 1) Všichni obyvatelé budovy jsou povinni dodržovat zásady požárně technického řešení stavby – budovy a ochrany obyvatelstva.
- 2) Společné části domu mohou být užívány jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení, a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů.
- 3) Uživatelé jsou povinni zejména zabezpečit, aby v budově nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu, popřípadě rozšíření vzniku náklady.
- 4) Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického, nájemního nebo podnájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 5) Uživatelé jsou povinni udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků apod.).
- 6) Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domů a pozemků.

Článek č. 11

Závěrečná ustanovení

- 1) Ke sdělování důležitých a závazných informací a pokynů výboru společenství určených uživatelům v domě využívá výbor společenství adresnou písemnou korespondenci vhazovanou do poštovních schránek nebo zasílanou Českou poštou, k obdobným účelům slouží vývěsní tabule umístěné v každém vchodu v přízemí. Zde umístěné informace a pokyny jsou považované za zveřejněné a proto by jim měli uživatelé věnovat odpovídající pozornost. Na tabulích mají rovněž uživatelé možnost s vědomím výboru společenství dočasně umístit potřebná sdělení určená ostatním uživatelům. Ke stejným účelům jsou využívány také webové stránky na adrese www.lessnerova.cz. Vlastníci a uživatelé jednotek mohou pro styk s výborem využít rovněž emailovou adresu lessnerka@seznam.cz nebo také svj.lessnerova269@seznam.cz.

- 2) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vlastníků, vyplývající ze Stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10 a dalších právních předpisů.
- 3) Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění Společenství, anebo per rollam.

Domovní řád byl přijat a schválen shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10 dne 24. června 2015. Týmž dnem nabyl také účinnosti.

Za vlastníky:

Místopředseda výboru SVJ

Předseda výboru SVJ

.....

.....