

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A VYHRAZENÝCH SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

obytný soubor U zámeckého parku, Praha 9 – Čakovice

I. Úvodní ustanovení

Společenství vlastníků jednotek Čakovice čp. 920 jakožto osoba odpovědná za správu domu číslo popisné 920 v areálu U zámeckého parku, ul. Hakenova, Blachutova, Marty Krasové, Marie Podvalové, Praha 9 -Čakovice („Areál“) vydává tato Pravidla pro užívání společných částí a vyhrazených společných částí („Domovní řád“), jenž upravuje podmínky a způsob užívání bytových a nebytových jednotek, společných částí a vyhrazených společných částí (garáží) budov, jakož i celého Areálu. Základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb. „občanský zákoník, v platném znění („Zákon“), prohlášením vlastníka a stanovami společenství vlastníků jednotek („SVJ“) v Areálu.

Ustanovení tohoto Domovního řádu se vztahují na vlastníky jednotek (resp. na jejich nájemce, podnájemce a ostatní osoby, které užívají jednotky a výše uvedené části Areálu), na jejich návštěvy, na pracovníky správy Areálu a jimi řízené pracovníky dodavatelských společností.

II. Základní pojmy

- 1) Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor.
- 2) Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 3) Nebytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jinému využití než k bydlení.
- 4) Společnými částmi budovy jsou části budovy určené pro společné užívání, kterými jsou ve smyslu § 2 písm. g) Zákona např. základy, střecha, plášť objektu, výtah, technologické místnosti, společná anténa, rozvody, vstupní haly, schodiště apod. Společné části budov jsou popsány v prohlášení vlastníka pro každou jednotlivou budovu. Aktuální úplné znění prohlášení vlastníka je přílohou každé kupní smlouvy.
- 5) Vlastníkem se rozumí vlastník bytové a/nebo nebytové jednotky.
- 6) Vyhrazenými společnými částmi budovy jsou části budovy společné vlastníkům jen těch jednotek, ke kterým náleží právo parkování v těchto vyhrazených společných částech (garážích). Garážovým stáním se rozumí vyznačená číslovaná plocha halové garáže určená pro zaparkování vozidla.

III. Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Každý vlastník má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky či společných částí nebo vyhrazených společných částí. Svým počínáním nesmí omezovat výkon práv ostatních vlastníků.
- 2) Vlastníci jsou povinni dodržovat požární bezpečnost podle platných a účinných požárně-bezpečnostních předpisů a postupovat podle požárních poplachových směrnic. Není přípustné poškozovat protipožární zařízení objektu /hasicí přístroje, hydranty, požární větráky, hlásiče a podobně.
- 3) Pokud to nezbytně vyžadují provoz, správa, údržba, úpravy a opravy ostatních jednotek, popřípadě budovy jako celku (ať již se provoz, správa, údržba, úprava, či oprava týká společných částí nebo vyhrazených společných částí), je vlastník povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, jsou-li tato zařízení umístěna v jednotce. Ve výjimečných případech (např. havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor zpřístupněn i bez souhlasu vlastníka za asistence policie a zástupce

společenství vlastníků. O tomto zásahu musí být vlastník neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.

- 4) Vlastníkům, kteří se v jednotce delší dobu nezdržují, se doporučuje zmocnit ke kontaktu se správcem svého zástupce. Správci je pak nutno nahlásit na tohoto zástupce spojení.
- 5) Zjistí-li vlastník nebo uživatel jednotky, resp. společných částí a vyhrazených společných částí závadu na společném zařízení, nahlásí ji zástupci SVJ.
- 6) Aukční či podomní prodej nesmí být prováděn v jednotkách, ve společných částech, ani ve vyhrazených společných částech.
- 7) Ovladač dálkového ovládání vrat pro vjezd do vyhrazených společných částí nebo elektronický čip / čipovou kartu pro vstup do společných prostor není přípustné půjčovat cizím osobám (zvýšení bezpečnostního rizika). Ztráta či odcizení ovladače nebo elektronického čipu / čipové karty musí být neprodleně ohlášena zástupci SVJ. Případné zablokování ovladače nebo elektronického čipu / čipové karty nebo změna kódů ovladačů všech vlastníků bude provedena na náklady vlastníka, který ovladač ztratil nebo mu byl odcizen.
- 8) Veškeré společné části, vyhrazené společné části a zařízení objektu, WC a všechna vodovodní zařízení budou používána pouze k účelům, pro které byla navržena. Odpadky, jedovaté látky či nevhodné nebo nebezpečné materiály nebudou v nich skladovány nebo vylévány, resp. vyhazovány. Jakoukoliv škodu, která bude výsledkem nesprávného, neobvyklého nebo nestandardního používání těchto zařízení vlastníkem, uhradí vlastník, který škodu způsobil. V případě sporů bude mít rozhodné slovo zástupce SVJ.
- 9) Vlastník či uživatel jednotky je povinen si počínat tak, aby zabránil poškození izolačních vrstev střechy či terasy. Jakoukoliv škodu, která bude výsledkem činnosti vlastníka či uživatele jednotky, uhradí vlastník, který ji způsobil nebo umožnil užívání jednotky dalšímu uživateli.
- 10) Každý vlastník je povinen se chovat s plnou obezřetností, aby se vyvaroval zranění svého i ostatních a dalším škodám při pohybu po všech silnicích, chodnících i dalších plochách v Areálu. Zejména je povinen přizpůsobit své chování aktuální povětrnostní a klimatické situaci.

IV. Vyvěšování a ukládání věcí

- 1) Vlastníci nesmějí bez písemného povolení SVJ umísťovat na fasádu budovy reklamy, sušáky, markýzy, zařízení na příjem TV signálu, světla ani jiná technická zařízení (nebezpečí porušení izolačních vlastností pláště budov).
- 2) V místnostech pro sportovní potřeby je možno ukládat např. kola, sáňky a další sportovní vybavení. V místnostech pro sportovní potřeby nelze skladovat přebytečný nábytek, poškozené díly na vozidla, matrace a jiné odložené osobní věci vlastníků. Stejně tak v nich nelze skladovat toxické, chemické, lehce vznětlivé a jedovaté látky, potraviny a věci podléhající zkáze.
- 3) Květiny na balkonech, lodžích či terasách musí být zabezpečeny proti uvolnění a pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po fasádě. Balkony, lodžie ani terasy není dovoleno splachovat hadicí či proudem vody.
- 4) Na chodbách a schodištích nesmí být umísťovány hořlavé předměty (botníky, skříňky apod.) a odkládány odpadky.
- 5) Chodby a schodiště jsou únikovými cestami, proto musí být trvale volné.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě.

- 1) Vlastníci jsou povinni udržovat v budovách i v celém Areálu pořádek a čistotu. Správce zajišťuje provádění pravidelného úklidu v budovách i v celém Areálu v rámci schválených smluv.
- 2) Domácí odpad musí být odkládán do odpadních nádob k tomu určených a umístěných v Areálu.
- 3) V prostorách, kde není instalováno automatické zhasínání, musí být při odchodu zhasnuto světlo.
- 4) Vyklepávat koberce, rohožky a podobně je možno pouze na místech k tomu určených správcem.
- 5) Je zakázáno cokoli vylévat nebo vyhazovat z oken a balkonů, lodžii či teras.
- 6) Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů ve společných částech a vyhrazených společných částech je zakázáno.

- 7) Společné části a vyhrazené společné části mohou být využívány pouze k účelu, k němuž jsou určeny a pouze takovým způsobem, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- 8) Není přípustné používat společné části nebo vyhrazené společné části ke skladování a ukládání věcí, které náleží pouze jednomu či několika vlastníkům v budově.
- 9) Znečištění společných částí nebo vyhrazených společných částí (při opravách, stěhování a podobně) některým z vlastníků, musí tento uvést opět do původního stavu.
- 10) Grilování pomocí dřevěného uhlí nebo jiného znečišťujícího zdroje tepla na balkonech, lodžích či terasách se z důvodu možného zašpinění pláště objektu a obtěžování sousedících vlastníků nedoporučuje.
- 11) Ve vyhrazených společných částech smějí oprávnění vlastníci jednotek parkovat s vozidly jen na svých vyznačených místech. Není dovoleno ani krátkodobě parkovat na cizích parkovacích místech, ani u vchodů, východů, vjezdů nebo výjezdů, či tak, že zaparkované vozidlo brání průjezdu, vjezdu nebo výjezdu jiným vozům. Další podmínky pro užívání vyhrazených společných částí jsou uvedeny v Provozním řádu vyhrazených společných částí.
- 12) Ve společných částech, vyhrazených společných částech a jednotkách není dovoleno ukládat snadno vznětlivé látky, jakož i toxické, výbušné, zdraví poškozující (např. azbest, a podobně) látky.
- 13) Spínače společného osvětlení na chodbách není dovoleno fixovat v sepnuté poloze (může dojít ke spálení jističe).

VI. Otevírání a zavírání budovy a vyhrazených společných částí

- 1) Vchody do budovy resp. bloků a vjezdy do vyhrazených společných částí se trvale zavírají. Poškození vstupních dveří nutno neprodleně hlásit zástupci SVJ.
- 2) Není dovoleno vpouštět do budovy cizí nepovolané osoby.
- 3) Vstupní dveře budovy není dovoleno zakládat a bránit tak v jejich uzavření.
- 4) Není dovoleno vyřazovat z provozu dvevní samozavírače.
- 5) Ztrátu ovladače na vjezd do vyhrazených společných částí nebo elektronického čipu / čipové karty od vstupních dveří nebo klíčů od ostatních společných prostor je nutno ohlásit zástupci SVJ.

VII. Klid v domě

- 1) V době od 22:00 do 7:00 hod. platí v budově noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů atd. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přijímačů, videí a jiných zařízení.
- 2) Provádění oprav a hlučných prací v jednotkách je povoleno v době od 8:00 do 18:00 hod ve všedních dnech.
- 3) Vlastníci jsou povinni vyvinout maximální možné úsilí k ohleduplnosti vůči sousedům, zejména mají-li malé děti nebo jde-li o starší či nemocné osoby.

VIII. Přestavby a úpravy

- 1) Vlastník nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled budovy, statika budovy, fasáda (včetně jejího barevného řešení) budovy a střecha budovy jsou nepřípustné.
- 2) Vlastníkům není dovoleno provádět bez povolení změny vodovodního, kanalizačního, elektrického či jiného systému mající vliv na společnou funkci užívanou jinými vlastníky. Stavební úpravy nesmějí ohrožovat statiku, bezpečnost či požární bezpečnost budovy.

IX. Držení domácích zvířat.

- 1) Vlastník domácích zvířat je zodpovědný za případné škody, které zvířata způsobila jiným vlastníkům nebo SVJ.

- 2) Jakékoliv znečištění společných částí nebo vyhrazených společných částí domácími zvířaty musí jejich majitel neprodleně odstranit.
- 3) Vlastníci nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečností držených domácích zvířat.
- 4) V Areálu je zakázáno volné pobíhání domácích zvířat. Psy je nutno vodit po Areálu na vodítku a s náhubkem.
- 5) Nadměrný počet a komerční chov domácích zvířat není v budově a Areálu povolen.
- 6) V Areálu není dovoleno krmit volně žijící zvířata.

X. Výtahy

- 1) Výtahy v budově jsou určeny pouze k přepravě osob za podmínek uvedených v kabině výtahu. Nedodržení těchto nařízení může mít za následek zastavení, případně až poškození výtahu.
- 2) Jakékoliv problémy a závady ve výtazích včetně poškození je nutno ohlásit správci nebo zástupci SVJ.
- 3) V každé kabině výtahu je umístěna pevná telefonní linka s předvolbou k servisní společnosti. Tímto spojením lze nahlásit nefunkčnost výtahu nebo přivolat pomoc k vyproštění osob.

XI. Závěrečná ustanovení.

- 1) Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení, informační tabule a jiné výstrahy, které instaloval správce nebo zástupce SVJ či s jejich souhlasem pověřená osoba.
- 2) Při nabytí vlastnického práva k bytové či nebytové jednotce je povinností vlastníka informovat bez odkladu správce **a zástupce SVJ**, aby mohla být aktualizována evidence.
- 3) Ve všech společných částech a vyhrazených společných částech je zakázáno kouřit a rozdělávat oheň.
- 4) Tímto řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných platných a účinných právních předpisů.
- 5) Porušení tohoto řádu bude řešit zástupce SVJ, shromáždění společenství vlastníků, případně správní orgán (Úřad městské části), pokud není stanovena příslušnost soudu či jiného orgánu v souladu s právními předpisy.
- 6) Součástí tohoto řádu je provozní řád vyhrazených společných prostor a požární poplachová směrnice, která bude umístěna v domě.
- 7) Vznikne-li porušením výše uvedených povinností některému z vlastníků či SVJ škoda či dodatečné náklady, je oprávněn je poškozený nárokovat po tom, kdo se proti povinnostem provinil.
- 8) Tento řád nabývá platnosti a účinnosti dnem 20. 6. 2015.