

Domovní řád

pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha 14

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí v domech ve svěřené správě městské části Praha 14, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci jednotek a pronajímatelem je stanovena v občanském zákoníku, ve vnitřních předpisech pronajímatele a správcovské organizace Správa majetku Praha 14, a.s., IČ: 25622684, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800 (dále jen „správce“) a dále v jednotlivých nájemních smlouvách.

Po všech nájemcích bytových či nebytových prostor bude vyžadováno dodržování těchto pravidel v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti.

čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Byty a nebytové prostory jsou dále označovány jako **jednotky**.
4. Společnými částmi /prostory/ domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, chodby, rozvody tepla, hlavní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny a společná televizní anténa, další skladovací prostory, atd.
5. Vlastníkem domu, resp. jednotek je hlavní město Praha a městské části Praha 14 je tento majetek svěřen Statutem hlavního města Prahy.
6. Správce je pověřená osoba nebo osoby zastupující vlastníka na základě příkazní smlouvy o správě majetku.
7. Nájemce je osoba, která má jednotku svěřenu do nájemního užívání. Pod tímto označením jsou uvažovány veškeré osoby, které užívají jednotku společně s nájemcem nebo jej navštěvují.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu jednotky

1. Práva a povinnosti plynoucí z nájmu jednotek upravuje občanský zákoník a nájemní smlouva.
2. Nájemce jednotky je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozí dohodě umožnit vlastníkově, správci nebo jím pověřeným osobám přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. V zájmu minimalizace škod na majetku, např. z důvodu havárie rozvodu vody, tepla, stoupacího a odpadního potrubí, se doporučuje nájemci v případě jeho déletrvající nepřítomnosti oznámit správci místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.
4. Nájemci jednotek jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv

a povinností vyplývajících z užívání jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4

Užívání jednotek a společných prostor

1. Jednotky či prostory nesmí být užívány k jinému účelu, než k jakému byly pronajaty.
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců jednotek v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
3. Využívání části společných prostor k jiným účelům je možné pouze s písemným souhlasem vlastníka a za písemně dohodnutých podmínek.
4. Nájemci jednotek jsou povinni chránit společné části domu před poškozováním a neprodleně informovat správce o jednání osob, které společné části domu úmyslně nebo z nedbalosti poškozují.
5. Je zakázáno ponechávat na chodbách a u dveří jednotek odpadky určené do komunálního nebo tříděného odpadu.
6. Není povoleno ve společných prostorách včetně balkónů a zahrádek obtěžovat ostatní vlastníky/nájemce zejména zápachem z kouření, grilování či větráním bytu do společných prostor.

čl. 5

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
2. Údržbu a opravy v jednotkách, které způsobují hluk, lze provádět pouze v pracovní dny a v sobotu od 9.00 do 19.00 hod. V případě déletrvajících provádění oprav, které jsou provázeny zvýšenou hlučností, se doporučuje předem projednat termín s nejbližšími nájemci jednotek a minimalizovat dopady jejich obtěžování.
3. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou nájemci jednotek povinni dodržovat noční klid, tzn. ztlumit reprodukcí přístroje, nebavit se hlučně, nezpívat a nepoužívat elektrické přístroje, které jsou zdrojem hluku, např. automatické pračky, kuchyňské roboty apod.
4. Nájemci jednotek musí respektovat i případnou přítomnost dětí a nemocných v domě a přizpůsobit své chování této skutečnosti i v hodinách mimo dobu nočního klidu.

čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty v domě a v okolí

1. Nájemce jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu. Dojde-li k mimořádnému znečištění společných prostor je nájemce jednotky, který je za toto znečištění odpovědný, povinen toto znečištění neprodleně odstranit.
2. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken či balkónů jednotek nebo společných prostor je nepřípustné.
3. Nádoby na odpad, umístěné před domem na vyhrazeném místě, jsou určeny především na směsný odpad. Nájemcům jednotek domu se doporučuje odpad třídít a vytříděný vyhazovat do příslušných kontejnerů na tříděný odpad. Nájemce jednotky je povinen udržovat pořádek v místech umístění nádob na odpad.
4. Je zakázáno vyhazovat nebo odkládat do nádob na směsný odpad či do jejich blízkosti televizory, chladničky, součásti počítačů, apod. (tyto předměty podléhají likvidaci podle zákona o odpadech). Pokud bude potřeba zlikvidovat tyto předměty, je potřeba vyčkat na přistavení sběrných kontejnerů nebo je k takovým kontejnerům či do sběrných dvorů doručit.
5. Do nádob na směsný opad nelze umísťovat ani velké předměty (nábytek, vánoční stromky, apod.). Tento odpad musí nájemce jednotky likvidovat podle bodu 4.

čl. 7

Držení domácích zvířat

1. Nájemce jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména zápachem a hlukem) a byla dodržována čistota v domě.
2. Majitelé zvířat jsou povinni ve společných prostorách domu zajistit bezpečnost ostatních nájemců jednotek, tzn. přepravovat zvířata ve schránkách nebo s ochrannými prvky – vodítko, náhubek.

čl. 8

Nebezpečné činnosti

1. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření.
2. Každý nájemce jednotek musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru. Do domu nesmějí být vnášeny a kdekoli v domě nebo jednotce nesmějí být skladovány předměty, u kterých je nadměrné riziko samovznícení nebo jsou vysoce hořlavé, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
3. Hořící předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, lodžii, dveří nebo ostatních částí domu včetně společných prostor.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat do společných prostor (chodby, schodiště) jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin.
5. V případě požáru je nájemce povinen se řídit požární poplachovou směrnicí vyvěšenou na nástěnce v domě.

čl. 9

Vnější vzhled domu

1. Na exteriéru budovy nesmí být bez předchozího písemného souhlasu vlastníka umístěno nic, co není součástí zkolaudovaného projektu domu včetně pergol, markýz, rolet, klimatizací, antén, apod. Bez předchozího písemného souhlasu vlastníka nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány ve společných prostorách včetně fasády a v oknech jednotek žádné nápisy, firemní štíty, plakáty, a podobně.
2. Konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (kabeláže, trubky, kamerový systém, atd.) nebo jiné služby, měnící a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu vlastníka, je-li ho podle zákona třeba.

čl. 10

Škody na majetku, smluvní pokuty

1. Jakákoli škoda na společném majetku způsobená nájemcem jednotky nebo jím chovanými domácími zvířaty bude naúčtována tomuto nájemci.
2. Nájemce jednotky, který by v jednotce prováděl jakékoliv stavební úpravy či podstatné změny bez souhlasu vlastníka, odpovídá za škodu způsobenou takovou činností vlastníkov.
3. Za každé jednotlivé porušení tohoto domovního řádu je povinen nájemce zaplatit vlastníkov smluvní pokutu ve výši 500,-Kč.

čl. 11

Bezpečnost a zamykání domu

1. Nájemci jednotek nesmějí jakýmkoli způsobem blokovat vchodové dveře a nechávat je otevřené déle, než je nezbytně nutné.

2. Vchodové dveře opatřené zámkem jsou všichni nájemci jednotek povinni zamykat.
3. Nájemce by ve vlastním zájmu neměl do domu umožnit vstup neznámým osobám.

čl. 12

Zdroje informací a identifikace nájemců jednotek

1. Základním zdrojem informací je nástěnka umístěná v domě. Jejich prostřednictvím předává vlastník a správce domu nejdůležitější informace všem nájemcům jednotek.
2. Nájemci jednotek se mohou na správce obracet prostřednictvím emailu, telefonicky nebo písemnými vzkazy, které vhodí do schránky správce. Na nástěnce jsou uvedeny také kontakty na správce a nepřetržitou havarijní službu.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni mít řádně označeny dveře jednotky, schránku i zvonek na zvonkovém tablu.

čl. 13

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny nájemce jednotek bez rozdílu.
3. Porušení domovního řádu projednává správce. Pokud nájemce jednotky nereaguje na výzvy a pokyny správce při porušení domovního řádu, přechází řešení na orgány státní správy (policii, městský úřad, soud).
4. Tento domovní řád může být měněn a zveřejňován výhradně v celku.

Domovní řád byl schválen Radou městské části Praha 14 dne a nabyl účinnosti téhož dne.