



УСТАВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
SMART BYTY CHYTRÉ BYDLENÍ Nové Butovice

Устав многоквартирного дома SMART byty Nové Butovice

1. Вводные положения

- 1.1. Устав многоквартирного дома регулирует условия и способ использования дома, квартир и помещений общего пользования Сообщества владельцев SMART byty, ул. Petržílkova, на участке № 2948/15, кадастровая территория 755541, Stodůlky – město Praha (далее по тексту «Сообщество владельцев»), причем основные изменения взаимных прав и обязанностей между Сообществом владельцев и его членом в этой сфере закреплены новым гражданским кодексом (далее по тексту «NOZ») № 89/2012 Sb. в действующей редакции и нормами, с ним связанными, равно как и уставом Сообщества владельцев жилых единиц (далее по тексту «SVJ»).

2. Статья 2 - Основные понятия

- 2.1. Жилая единица ограничена внутренними поверхностями наружных стен данной пространственно ограниченной части дома, далее - внутренними поверхностями полов, потолков и заполнением строительных проемов в стенах, ограничивающих квартиру. Частью жилых единиц считаются напольные покрытия, керамическая плитка, напольная плитка, внутренние двери и дверная коробка, внутренняя лицевая сторона входной двери, внутренние подоконники, сантехническое оборудование (например, умывальник, ванна/душевая кабина, унитаз, в том числе смывные устройства и др.), далее ее частью считаются проводки сетей передачи данных от соединительной точки в квартире (распределительное устройство слабого напряжения) до конечных элементов (розеток) в квартире и разводки электроэнергии от квартирного защитного автомата, трубопроводы горячей и холодной воды от затворов для квартиры, то есть, разводки внутри квартиры, в том числе водопроводные батареи и канализационные трубы в квартире, за исключением стояков. Частью жилой единицы не является входная дверь, за исключением лицевой поверхности, далее автоматическое затворное устройство входной двери, система разводки тепла, в том числе электропроводки в квартире, радиаторы отопления и другие отопительные приборы, в том числе термостатическая арматура и оборудования, предназначенное для подсчета расходов на отопление; части трубопроводов, расположенные в квартире, радиаторы и термостатические клапаны будут в исключительном пользовании владельца квартиры как общие части. Частью жилой единицы являются вентиляционные трубопроводы и устройства для квартиры, а именно, от соединительной точки на общих вентиляционных устройствах, то есть, квартирное вентиляционное устройство (в том числе фильтры), разводки воздуха внутри квартиры, включая части таковых разводов (например, вентиляционные клапаны, в том числе элементы управления, крышка, сетки и др.), за исключением вентиляционного стояка. Частью жилой единицы является устройство пожарной сигнализации.

3. Статья 3 - Использование квартиры

- 3.1. Основные права и обязанности использования квартир и помещений общего пользования регулирует NOZ № 89/2012 Sb. в действующей редакции, а также устав Сообщества владельцев.
- 3.2. Сообщество владельцев обязано обеспечить владельцу (арендатору) квартиры полное и беспрепятственное осуществление его прав, связанных с использованием квартиры, проводить надлежащее техническое обслуживание дома и его оборудования, устанавливать надлежащее исполнение услуг, связанных с использованием квартиры.
- 3.3. Владелец (арендатор) обязан использовать квартиру, помещения общего пользования и другие объекты дома надлежащим образом и в зависимости от их назначения. При этом он несет ответственность за надлежащее использование квартиры и дома всеми лицами, которые с ним живут и которые его посещают.
- 3.4. Владелец (арендатор) не может проводить в квартире или доме строительные изменения, для которых необходимо строительное разрешение, или другие существенные изменения без предварительного согласия комитета Сообщества владельцев (например, проводить изменения в разводах электричества, воды, тепла и др.), в том числе за свой счет. Если для проведенных изменений необходимо также согласие других органов, он должен запросить и их согласие. В частности, речь идет о перекладке или изменении теплооборудования, водопроводного, электрического и иного оборудования, замуровывании или пробивке окон, изменении местоположения сантехнических сооружений, перемещении дверей, удалении или перемещении перегородок и др. В таком случае Сообщество владельцев может потребовать, чтобы изменения, осуществленные без его согласия, были в установленные сроки возвращены в исходное состояние. При этом владелец (арендатор) несет ответственность за убытки, понесенные по причине такого ремонта в доме. Нельзя менять цветочное решение фасадов, в том числе оконных покрытий, лоджий и т.д.

- 3.5. Сообщество владельцев имеет право осуществлять строительные изменения или другие изменения в квартире только по согласованию с владельцем (арендатором). Владелец (арендатор) обязан позволить осуществление необходимых ремонтных работ в квартире, вытекающих из обязательства по уходу и возможных аварий.
- 3.6. Сообщество владельцев имеет право после предварительного уведомления владельца (арендатора) войти в квартиру с целью определения технического состояния квартиры и осуществления регистрации показаний, контроля или же замены счетчиков тепла, горячей и холодной воды. Владелец (арендатор) обязан предоставить доступ в квартиру. В исключительных случаях (авария, угроза для жизни и здоровья людей, неизбежного ущерба имуществу) доступ в квартиру для полиции будет обеспечен и без согласия владельца (арендатора). Об этом вмешательстве Сообщество владельцев незамедлительно известит владельца (арендатора) и оформит письменную запись о данном входе.
- 3.7. Владелец (арендатор) обязан использовать квартиру, помещения общего пользования и оборудование дома надлежащим образом, исправно вносить платежи, уплата которых связана с использованием квартиры
- 3.8. В целях предотвращения насильственного открытия квартиры из-за аварии и др. рекомендуется в случае длительного отсутствия владельца (арендатора) уведомить Сообщество владельцев о месте пребывания или оставить у другого владельца (арендатора) адрес и телефон лица, уполномоченного к доступу в квартиру.
- 3.9. Нежилые и общие помещения, а также гараж, должны быть использованы в полной мере в соответствии с противопожарными правилами.
Арендатор НЕ может хранить или проводить действия с горючими жидкостями и газами на территории объекта.

4. Обязательство Сообщества владельцев по уходу за домом

- 4.1. Сообщество владельцев обязано осуществлять за свой счет надлежащее техническое обслуживание и необходимый ремонт дома, его помещений общего пользования и нежилых помещений. В то же время оно должно обеспечить вовремя и в установленные сроки выполнение периодических ревизий соответствующих норм и обеспечить удаление дефектов, обнаруженных при них.
- 4.2. Для реализации вышеперечисленных видов деятельности SVJ может нанять фирму-администратора, которая за отдельную плату обеспечит выполнение видов деятельности, указанных в данном уставе.
- 4.3. Ответственным органом за пункт № 4.1. является Сообщество владельцев.

5. Обязательство владельца (арендатора) по уходу за квартирой

- 5.1. Владельцы (арендаторы) квартир обязаны обеспечивать за свой счет надлежащее и своевременное проведение ремонтных работ в квартире и всех работ, связанных с обычной эксплуатацией квартиры, ее принадлежностями и оборудованием, в том числе зеленых насаждений в исключительном пользовании.
- 5.2. Владелец (арендатор) квартиры обязан за свой счет устранять дефекты и повреждения, которые он вызвал в доме сам или которые вызвали лица, проживающие с ним в его квартире, или же вызванные посещением владельца (арендатора).
- 5.3. Если владелец (арендатор) не устранил дефекты, за которые несет ответственность, в течение периода, который в соответствии с тяжестью дефекта определит комитет SVJ, Сообщество владельцев их устранил за свой счет, после предварительного уведомления. Эти финансовые затраты владелец (арендатор) обязан возместить Сообществу владельцев.

6. Плата за использование квартиры

- 6.1. Комитет Сообщества владельцев в письменной форме уведомит владельца (арендатора) квартиры о размере оплаты в фонд ремонта и авансовых платежей за услуги, связанные с использованием квартиры.
- 6.2. Сообщество владельцев обязано сообщать всем владельцам (арендаторам) о любых изменениях и сумме недоплаты или переплаты по расходам и платежам, связанных с использованием квартиры, традиционным способом.
- 6.3. Владелец (арендатор) квартиры обязан уведомить Сообщество владельцев в течение одного месяца о фактах, имеющих значение для определения оплаты за использование квартиры и платежей, связанных с использованием квартиры, в частности, о количестве человек, проживающих в квартире

7. Аренда

- 7.1. Владелец (арендатор) может сдать квартиру, или ее часть, в аренду при условии, что уведомит об этом факте комитет Сообщества владельцев.

8. Использование помещений и оборудования общего пользования

- 8.1. Помещения и оборудование общего пользования, которые означают все помещения, не находящиеся на основе действительного договора или в силу права собственности в законном пользовании одного или более владельцев (арендаторов), используются только к целям, к которым они предназначены.
- 8.2. Входы, коридоры, лестницы, гаражные помещения и другие общие помещения поддерживаются свободными и в чистоте.
- 8.3. Арендаторам категорически запрещается размещать в пространстве коридоров какие-либо предметы и оборудования.
- 8.4. О возможном изменении использования помещений общего пользования принимает решение Сообщество владельцев.
- 8.5. В помещениях общего пользования запрещается:
 - 8.5.1. Курение
 - 8.5.2. Употребление алкогольных и других психотропных веществ
 - 8.5.3. Разведение костров и манипуляции с открытым огнем
 - 8.5.4. Барбекю
 - 8.5.5. Ведение деятельности, вызывающей чрезмерный шум и других ограничивающих иных жильцов действий
 - 8.5.6. Проводить какие-либо коррективы в зелени или ее загрязнение
 - 8.5.7. Установка антенн, спутниковых тарелок и других устройств
 - 8.5.8. Как-либо изменять фасад дома
- 8.6. В помещениях в исключительном пользовании запрещается:
 - 8.6.1. Курение
 - 8.6.2. Употребление алкогольных и других психотропных веществ
 - 8.6.3. Разведение костров и манипуляции с открытым огнем
 - 8.6.4. Барбекю
 - 8.6.5. Ведение деятельности, вызывающей чрезмерный шум и других ограничивающих иных жильцов действий
 - 8.6.5. Посадка древесных пород (деревьев и кустарников) без согласия комитета SVJ
 - 8.6.6. Размещать на сетках рогожу, ткань и т.д.
 - 8.6.7. Сушить белье так, что оно касается окон, балконов или лоджий квартиры под ним и тем самым вызывает какие-либо загрязнения окон, балконов или лоджий квартир под ним или входной лестницы в дом.
 - 8.6.8. Установка элементов и оборудования, чрезмерно нагружающих статику, без согласия комитета SVJ
 - 8.6.9. Установка антенн, спутниковых тарелок и других устройств
 - 8.6.10. Как-либо изменять фасад дома

9. Обеспечение чистоты и порядка в доме

- 9.1. Сообщество обеспечивает порядок и чистоту в помещениях общего пользования дома. За чистоту и порядок в помещениях, которые по договору выделены для совместного использования нескольких владельцам (арендаторам), отвечают эти владельцы (арендаторы). Жалобы владельцев (арендаторов) на чистоту и порядок рассматривает комитет Сообщества владельцев. Владельцы (арендаторы), а также другие лица, проживающие с владельцем (арендатором), обязаны в этой связи уважать принципы, указанные в Уставе многоквартирного дома.
- 9.2. Если чрезвычайное загрязнение помещений общего пользования, парковки, зеленых насаждений или тротуара вызовет владелец (арендатор) квартиры или иное установленное лицо, он/она обязано удалить загрязнение, в противном случае оно будет удалено за его счет.
- 9.3. Мусор следует высыпать только в предназначенные для этого контейнеры, в которые запрещено вбрасывать, в частности, щебень, скошенную траву и громоздкие предметы. При использовании мусорного контейнера следует соблюдать поддержание чистоты в его окрестностях.
- 9.4. Вентиляция квартир и хранение мусора во внутренних помещениях дома запрещены, если данные помещения не предназначены для этого.
- 9.5. Открытие окон в общих частях дома допускается только в целях вентиляции коридоров и лестниц.
- 9.6. За чистку путей, ведущих от улицы до входа в дом, отвечает комитет SVJ.
- 9.7. Поддержание совместной зелени обеспечивает комитет SVJ.

10. Информационные устройства в доме

- 10.1. Доски объявлений, вывески и другие информационные объекты, в том числе объявления, могут быть

- размещены на доме и внутри дома лишь с согласия собственника или комитета Сообщества владельцев. Если для этого необходимо разрешение строительного органа или другого органа государственного управления, таковое следует запросить заранее.
- 10.2. Квартыры и этажи должны быть помечены номером в соответствии с указанием владельца.
 - 10.3. Владельцы (арендаторы) квартир обязаны указать свое имя на почтовых ящиках. Таблички с именами на звонках обеспечит комитет SVJ (администратор объекта).
 - 10.4. Сообщество владельцев разместит на видном месте доску объявлений, на которой будет указан состав комитета, контрольной комиссии (если таковая будет избрана) и других работников, которые обеспечивают функционирование дома (администратора лифта и др.), а также информация о всех важных телефонных номерах (полиция, скорая, пожарные, аварийная служба и др.). На этой доске объявлений владельцы (арендаторы) также будут информированы о членских собраниях и других важных решениях, касающихся использования, технического обслуживания и ремонта квартир, общественных и нежилых помещений.
 - 10.5. Сообщество владельцев обязано обеспечить обозначение всех главных разводов (воды, электро-, и др.), к которым должен быть обеспечен свободный доступ. Если эти устройства находятся в помещениях в исключительном пользовании владельца (арендатора) квартиры или нежилого пространства, должны быть приняты такие меры, чтобы к ним в случае необходимости был доступ даже при отсутствии владельца (арендатора) или после окончания часов работы в нежилых помещениях.
 - 10.6. Лицо, закрывшее затворы воды и др., должно обеспечить, чтобы их закрытие и повторное открытие было своевременно сообщено всем владельцам (арендаторам) квартир.
11. Входные карты, ключи и их использование
- 11.1. Каждый владелец получит входную карты и ключи от входной двери в соответствии с Руководством по эксплуатации и техническому обслуживанию жилых единиц.
 - 11.2. Ключ / входная карты к входным дверям может быть с согласия комитета Сообщества владельцев или фирмы-администратора выдан лицу, не проживающему в доме или не арендующем в нем торговые помещения (услуги, ревизионные техники, мастера и т.д.) на необходимый срок.
 - 11.3. Ключ / входная карта карты всегда выдаются под подпись в журнале ключей.
12. Открытие и закрытие дома
- 12.1. Двери дома оснащены автоматическим электромоторным замком, который после каждого закрытия двери замыкается автоматически. Следовательно, запрещается замыкать двери, чтобы не повредить данный замок.
13. Освещение дома
- 13.1. Освещение дома должно быть обеспечено с максимальной экономичностью во всех общедоступных помещениях так, чтобы была обеспечена безопасность людей. За функциональность освещения ответственно Сообщество владельцев, в лице администратора объекта.
 - 13.2. Владелец (арендатор) обязан соблюдать бережливость освещения в доме и соблюдать правила экономичности, используя столько освещения, сколько это необходимо.
14. Сушка белья
- 14.1. В случае сушки белья на балконе или лоджии следует обеспечить, чтобы вода с белья не текла по фасаду или на балконы или лоджии владельцев (арендаторов) в нижних этажах.

15. Подвалы

- 15.1. При хранении вещей в подвале владелец (арендатор) должен соблюдать безопасность, противопожарные и гигиенические правила.
- 15.2. Владелец (арендатор) обязан использовать эти помещения должным образом и только для целей, соответствующих их характеру и назначению, чтобы не произошло ограничение прав других владельцем (жильцов) в доме. Размещать какие-либо предметы в коридорах подвалов помещениях общего пользования запрещено. Владельцы (арендаторы) не могут хранить предметы в коридорах и других помещениях за пределами своего подвала. Уборка таких предметов будет по предварительном уведомлении проведена в течение одной недели от отправки требования, причем за счет того, кто их положил в данном месте. Вышеупомянутое - без права на возмещение возможного ущерба.
- 15.3. Далее, владелец (арендатор) обязан обеспечить, чтобы в подвале и в доме не хранились легковоспламеняемые, взрывные, горючие или иным образом опасные вещества (например, автозаправочные растворители, краски и др.), не использовать открытый огонь и далее обеспечить, чтобы вещи, хранящиеся в подвалах, не были источником распространения насекомых и грызунов.

16. Домашние животные

- 16.1. Разрешено разводить домашних животных (собаки, кошки и другие), если их разведение не несет гигиенических или медицинских рисков и не влияет на чистоту и безопасность в доме, а также не несет угрозы для жителей дома.
- 16.2. Для разведения более, чем двух собак или кошек или других животных в квартире требуется согласие всех владельцев (арендаторов) дома. Это согласие необходимо и для разведения экзотических животных, таких как змеи, пауки, скорпионы и др.
- 16.3. Владелец (арендатор) квартиры несет финансовую, юридическую и уголовную ответственность за всех разводимых им домашних животных.
- 16.4. Владелец (арендатор) обязан обеспечить, чтобы собака или другие животные не загрязняли как внутренние, так и наружные помещения общего пользования, и обязан незамедлительно устранять нанесенные загрязнения.
- 16.5. Уборка любых загрязнений будет, после предварительного уведомления, выполнена за счет того, кто их вызвал, причем без права на возмещение убытков.
- 16.6. В случае, если конкретного виновника и его домашнее животное не удастся идентифицировать как источник загрязнения, расходы на уборку помещений общего пользования распределяются среди всех.
- 16.7. В общих частях двора запрещен выгул любых домашних животных

17. Тишина в доме

- 17.1. Владельцы (арендаторы) квартир и нежилых помещений обязаны принять соответствующие меры и постоянно вести себя так, чтобы ни они, ни проживающие с ними лица без надлежащей причины не причиняли неудобства соседям чрезмерным шумом.
- 17.2. Право на полноценный отдых означает, что во время ночного покоя, то есть, с 22.00 часов до 6.00 часов, запрещен любой шум. Не допускается, в частности, использовать шумные устройства и выполнять какую-либо деятельность, вызывающую шум. Также необходимо, особенно во время ночного покоя, приглушить радио-и телевизионные приемники, музыку и т.д. так, чтобы шум не проникал в окрестности квартиры.

18. Общие и заключительные положения

- 18.1. В случае спора об отношениях, регулированных данным уставом, его разрешит комитет, контрольная комиссия или членское собрание.
- 18.2. Комитет обязан обеспечить, чтобы данный устав был постоянно вывешен в доме на месте, доступном для всех жителей дома.
- 18.3. Другие права и обязанности членов и нечленов Сообщества владельцев, которые не регулируются данным уставом, регулируются другими законами, касающимися аренды квартир, гражданским кодексом NOZ № 89/2012 Sb. в действующей редакции и уставом кооператива, т. е. если в уставе не предусмотрено иное, применяются о права и обязанности арендодателя и арендатора, вытекающих из общепринятых норм.
- 18.4. Данный устав не затрагивает прав и обязательств, вытекающих из других правовых актов.
- 18.5. Положения данного устава распространяются не только на владельца (арендатора), но и на других лиц, проживающих в квартире, в том числе на посетителей владельцев (арендаторов).
- 18.6. Если владелец (арендатор) или лица, проживающие с ним, умышленно или грубо нарушат обязанности, предусмотренные в данном уставе (если речь не идет об административном правонарушении или преступлении), это может привести после письменного предупреждения комитета к обсуждению нарушения на заседании членов Сообщества владельцев.
- 18.7. Владелец (арендатор) и лица, проживающие с ним, обязаны своими действиями и поведением предотвращать потенциальные опасные события, например, с точки зрения грозящей опасности пожара, дефектов электропроводки, нарушений конструкций, течи и др. в смысле наступления страхового события. В случае вышеуказанных видов опасности обязанностью каждого являются немедленно сообщить о неисправностях в соответствующие органы, в рамках своих возможностей предотвратить дальнейший возможный последующий ущерб и отвести опасность.
- 18.8. Каждый член Сообщества владельцев обязан следить за тем, чтобы в доме бесконтрольно не находились посторонние лица.
- 18.8.1. Эвакуация объекта – Пожарная сигнализация: объект оснащен системой EPS (электрический пожарной сигнализации), имеющей как дымовые, так и линейные датчики в гараже и систему кнопочных датчиков. Пожарная сигнализация объявляется либо обнаружением самого пожара, либо с помощью кнопки EPS. При акустическом сигнале (гудок сирены), все лица, находящиеся в объекте, должны немедленно покинуть его. Система EPS запуск смежных устройств: Аварийное освещение, Пожарная вентиляция лестницы, Пожарная вентиляция гаражей, открывает/закрывает соответствующие противопожарные затворы и функциональные элементы (жалюзи и др.).



Важные контактные номера:

Поломки электрики:	1236	Пожарные:	150
Поломки водопровода:	840 111 112	Полиция:	158
Поломки лифта:	257293123	Городская полиция:	156
Скорая помощь:	155	Экстренный вызов:	112
Линия безопасности детей и молодежи: 800 155 555			