

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Společenství vlastníků Heranova/Vackova 1547-1551**

### **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor (dále jen jednotek) a společných částí domu, přičemž základní úprava práv a povinností vlastníků jednotek a nájemců v této oblasti je vždy stanovena platným občanským zákoníkem a stanovami Společenství domu Heranova-Vackova 1547-1551, Praha 5 Stodůlky (dále jen SVJ nebo Společenství).

### **II. ZÁKLADNÍ POJMY**

1. Bytem se rozumějí 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 (např. komory, sklípky).
3. Společnými částmi domu se rozumějí části určené pro společné užívání, zejména přilehlé pozemky k domu a stavby a úpravy na nich, základy domu, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, plášť budovy, schody, schodiště, chodby, sušárna, kočárkárna, ventilační průduchy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

### **III. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU**

1. Společné části domu jsou vlastníci a nájemci povinni užívat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatní vlastníků a nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Ve společných prostorách domu včetně suterénních prostor, sklepních kójí a výtahové kabiny je zakázáno kouření.
3. Vlastníci nebo nájemci bytů jsou povinni umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody a tepla v jednotce pro účely pravidelné údržby nebo odstranění havárie či plánovaných oprav. Dále jsou povinni umožnit přístup k měřičům vody a tepla k pravidelnému odečtu naměřených hodnot. V případě nepřítomnosti jsou povinni oznámit stav měřičů písemně správci domu nebo výboru SVJ.
4. Vlastníci a nájemci bytů jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné ve větším množství než je obvyklé a nebylo v jejich blízkosti užíváno otevřeného ohně. Věci uložené v bytových a nebytových jednotkách, ve sklepech a komorách nesmějí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu nebo nákazy.

5. Každý, kdo znečistil společné prostory, je povinen znečištění co nejdříve odstranit (například po stavebních úpravách, psem nebo kočkou apod.).
6. Vlastníci a nájemci bytů jsou na výzvu výboru Společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují a to do 21 kalendářních dnů od vyzvání ústní či písemnou formou nebo ode dne umístění nálepky „Výzva k odstranění“. V případě nedodržení této lhůty je Společenství oprávněno zajistit vyklizení prostor a to na náklady majitele dotčených věcí a předmětů.
7. Způsobí-li vlastník bytu, nebo nájemce či osoby s ním bydlící, škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody Společenství a to na náklad vlastníka bytu.
8. Osoby bydlící a zdržující se v bytě i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě.
9. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. Zejména jde o mytí a stírání schodiště a chodeb vč. chodeb před výtahy, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání, čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu (pokud jsou ve vlastnictví Společenství), úklid výtahů, osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor, zajišťuje údržbu a opravy zařízení společných prostor, jakož i střechy, základů apod.
10. Květiny a jiné rostliny v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.
11. Čištění, broušení, řezání apod. jakýchkoli věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno. V případě nedodržení tohoto zákazu je Společenství oprávněno zajistit vyklizení a vyčištění prostor na náklady osoby jež znečistila dotčené prostory.
12. Ve společných prostorách, které nejsou vybaveny systémem pro automatické zhasínání světla, je majitel či nájemce jednotky povinen při odchodu zhasnout (sklep, sušárna atd.)
13. Provádět jakékoliv úpravy na elektrickém vedení napětí 230V ve společných prostorech domu, chodbách či sklepních kójiích je zakázáno.
14. Vstup na střechu je zakázán. Může být povolen pouze po dohodě se správcem a výborem SVJ.

#### **IV. ÚPRAVY ZASAHUJÍCÍ DO KONSTRUKCE DOMU**

1. Vlastníci mají oznamovací povinnost vůči stavebnímu úřadu a výboru SVJ.
2. Je zakázáno umísťovat či upevňovat jakékoliv předměty na vnější konstrukci lodžii, oken nebo fasádu, narušovat plášť domu nebo povrch střechy bez předchozího písemného svolení výboru SVJ. V případě porušení tohoto zákazu je Společenství oprávněno zajistit demontáž či odstranění těchto předmětů a to na náklady majitele(uživatele) dotčených věcí a předmětů.

## V. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

1. Společenství instaluje na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů.
2. Společenství vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.
3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na vnější plášť domu jen s písemným souhlasem SVJ za dodržení všech předpisů, které se na ně vztahují.
4. Je zakázáno vylepovat bez souhlasu výboru SVJ jakákoliv sdělení (reklamní poutače, inzerce služeb,...) na okna a dveře nebytových prostor, dveře sklepů, vchodové dveře, okna domu, vstupní stříšky.
5. Dům může být vybaven systémem pro otevírání vstupních dveří pomocí čipů nebo jiného zabezpečovacího zařízení. Tento systém není využíván ke zjišťování příchodu a odchodu uživatelů jednotek v domě. Majitel jednotky převzetím čipů atp. bere na vědomí provoz tohoto systému a je povinen o něm informovat ostatní obyvatele jednotky.
6. V případě, že je dům vybaven kamerovým systémem se záznamem, jsou kamery umístěné ve vybraných společných prostorách domu. Provoz systému je upraven interní směrnici. Vlastník bytu je povinen seznámit s touto skutečností všechny obyvatele bytu a v případě potřeby doložit jejich souhlas s provozem tohoto systému.

## VI. SUŠÁRNA A KOČÁRKÁRNA

Způsob využívání sušárny a kočárkárny vyplývá z jejich názvu. Není dovoleno využívat tyto společné prostory ke skladování věcí, pro které tyto místnosti nejsou určeny.

## VII. CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Vlastníci nebo nájemci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
2. Vlastníci nebo nájemci bytů jsou plně odpovědní za zvířata chovaná v bytech. Zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů.
3. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni neprodleně odstranit. Totéž platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
4. Vydá-li město vyhlášku či jiný obecně závazný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

## VIII. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Každý vlastník bytu obdržel při předávání bytu klíč, čip či jiný prostředek k otevírání od hlavních domovních dveří.

2. Každý vlastník bytu, osoby s ním bydlící a podnájemníci jsou povinni při příchodu/odchodu do/z domu vždy dbát toho, aby dveře nebyly ponechány v trvale otevřené poloze, vyjma doby nezbytně nutné (např. pro stěhování rozměrných věcí apod.).

## **IX. KLID V DOMĚ**

1. Vlastníci a nájemci včetně jejich návštěv jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní hlukem, kouřem, zápachem apod.
2. V době od 22.00 do 07.00 hodin jsou vlastníci a nájemci povinni dodržovat noční klid. Nadměrný hluk jakéhokoliv charakteru je zakázán.
3. Při provádění stavebních prací v jednotkách je majitel či nájemce povinen předem oznámit přesný termín prací ostatním majitelům či nájemcům vyvěšením této informace do prosklené skříňky prostřednictvím správce nebo člena výboru SVJ.
4. Provádění hlučných stavebních úprav, jako například vrtání, sekání atd., je povoleno pouze v době od 08.00 do 18.00 hodin a to pouze v pracovních dnech a v sobotu.
5. V bytech a společných prostorách je zakázáno narušovat hlučným způsobem klid ostatních obyvatel domu a to zejména v neděli, ve státní svátky a v ostatní dny po 18 hodině.

## **X. ZÁVĚREČNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

1. Domovní řád platí obdobně i pro vlastníky nebytových prostor v domě.
  2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
  3. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a pověřeným správcem řeší výbor Společenství, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených domovním řádem může být předmětem řešení a jednání orgánů Společenství, ve vážných věcech i právní cestou.
  4. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru Společenství a správcem. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.
  5. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov Společenství. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem Společenství a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí, nebo zruší.
- XI. V případě porušení domovního řádu je výbor oprávněn uložit osobě, která domovní řád porušila pokutu až do výše 2.000,- Kč za každý případ. Za osoby, kterým umožní vstup do domu je odpovědný člen společenství.

## **XII. PLATNOST DOMOVNÍHO ŘÁDU**

Tento domovní řád byl schválen usnesením 10. shromáždění Společenství domu Heranova/Vackova 1547-1551 konaném dne 23.3.2016 a podle odstavce X.5 v tomto znění platí až do následující změny provedené shromážděním SVJ.