

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA**

### **Článek I**

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí výše uvedeného domu (dále jen „dům“) včetně organizačních pravidel. Domovní řád přispívá k řádnému užívání domu, k jeho udržování na požadované úrovni a k zabránění jeho poškozování a znehodnocování. Dodržování zásad domovního řádu umožní bezpečnost při užívání domu a snížení nákladů při údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné části domu a zařízení v domě, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemce a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do domu (dále jen „uživatel jednotky“) a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

### **Článek 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 (např. k podnikatelské, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Bližší vymezení společných prostor je zaneseno v prohlášení vlastníka bytového domu Troja

### **Článek 3**

#### **Práva a povinnosti z užívání jednotky**

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy ostatních jednotek, případně domu jako celku, je uživatel jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit správci přístup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu nebo zjištění příčiny havárie.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění jednotky policii i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.

4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli jednotky v případě déletrvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění jednotky.
5. Uživatel jednotky se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
6. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části domu jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
7. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu statutárního orgánu společenství a bez stavebního povolení 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 (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, kabelová televize, rozvody internetu, apod.).
8. Vlastník jednotky, který umožní užívání své jednotky třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení užívání jednotky třetími osobami.
9. Každý vlastník jednotky, zejména ten který sám v domě nebydlí, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství svou aktuální korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam.
10. Vlastník jednotky je povinen oznámit prodej jednotky statutárnímu orgánu společenství nebo správci. Současně je vlastník jednotky povinen provést odečet měřidel a nahlásit tento odečet správci nebo statutárnímu orgánu společenství. Porušení této povinnosti může být výborem společenství sankcionováno.
11. Parkování vozidel na pozemcích náležejících k domu, na místech k tomu určených a v prostorách hromadných garáží podléhá zvláštnímu režimu parkovacího řádu.

#### **Článek 4 Požární ochrana**

1. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.

2. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvodny (pro výtah, pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musejí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě situaci nahlásit na recepci domu (ohlašovna požáru) a není-li to možné, neprodleně přivolat hasiče. Následně je nutno bezpečně opustit dům (pomocí osobám se sníženou pohyblivostí a dětem) a případně varovat ostatní osoby v domě, je-li to možné. Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru. V této situaci se smí používat pouze evakuační (nákladní) výtah.
4. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz domu.

### **Článek 5 Držení zvířat**

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát na to, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Majitelé zvířat se musí především zdržet všeho, čím by obtěžoval jiného uživatele jednotky, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, např.:
  - a) nesmí obtěžovat ostatní uživatele jednotek hlukem, pachem, pevnými a tekutými odpady, apod.,
  - b) nesmí nechat volně pobíhat zvířata po společných prostorách, nesmí psy ponechávat ve společných prostorách bez vodítka a náhubku,
  - c) nesmí způsobit znečištění společných prostor výkaly zvířat.
3. Uživatelé jednotek jsou povinni nahlásit správci každé jimi chované zvíře (pes) a jsou povinni přispívat částkou stanovenou shromážděním vlastníků na úklid společných prostor.
4. Majitelé zvířat odpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům jednotek, zvláště v době nočního klidu (viz. čl. 11).

### **Článek 6 Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umístování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména
  - a) neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení a rozvaděčů,
  - b) neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,
  - c) zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit. Rovněž větrání jednotek do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

### **Článek 7**

### **Prádelny, sušárny, mandlovný**

1. Prádelnu a sušárnu užívá každý podle pořadí stanoveného recepční službou na základě požadavků uživatelů jednotek a to za poplatek. Při sestavování pořadí se přihlíží k rovnoměrnému a přiměřenému uspokojení potřeb uživatelů jednotek. Musí být přihlíženo i k počtu členů jednotlivých domácností a k jejich zaměstnání. Určené pořadí se v domě zveřejní a uživatelé jednotek jsou povinni se jím řídit. Klíč je uložen u recepční služby.
2. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí prát ve společné prádelně.
3. Se zařízením prádelny je nutno zacházet s největší šetrností tak, aby zařízení nebylo poškozeno. V opačném případě je uživatel jednotky povinen škodu uhradit.
4. Po použití prádelny a sušárny je uživatel jednotky povinen klíč ihned odevzdat recepční službě a odpovídá za čistotu po použití prádelny. V případě, že uživatel jednotky zjistí, že předchozí osoba, která použila prádelnu nebo sušárnu, zanechala prostory znečištěné či poškozené, je povinna tuto skutečnost okamžitě nahlásit recepční službě. Pokud tuto skutečnost neoznámí, odpovídá za případné škody sám.
5. Způsob úhrady poplatku za používání prádelny a sušárny jakož i další podrobnosti ve způsobu jejich užívání stanoví statutární orgán společenství.

### **Článek 8**

#### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel jednotky nesmí bez řádného povolení výboru umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a střechu jakékoliv zařízení a předměty (antény, paraboly, držáky,....).
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Je zakázáno umísťovat v oknech, na okenních parapetech a balkónech předměty, které by při pádu mohly ohrozit bezpečnost, zdraví a majetek osob, popřípadě by znečistily dům či prostor před domem.
4. Vyhazovat jakékoliv předměty či odpadky z oken nebo vyklepávat a vytřepávat jakýchkoliv předměty z oken je přísně zakázáno.

### **Článek 9**

#### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatel jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozením a vandalismem.
2. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba či osoby určené výborem. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky.

3. Kontejnery na směsný odpad jsou umístěny v uzavřeném přístřešku před domem. Pro přístup ke kontejnerům slouží stejný čip jako pro přístup do domu. Kontejnery na tříděný odpad jsou příslušným způsobem označeny. V prostoru přístřešku na kontejnery jsou uživatelé povinni udržovat pořádek a neodkládat odpad mimo vyhrazené kontejnery. Je zakázáno odkládat zde odpad, který není určen pro přistavené kontejnery (např. nepatřičný odpad - nábytek či jeho části, elektrospotřebiče apod.). Je zakázáno odkládat odpadky ve společných prostorách domu.

### **Článek 10** **Otevírání a zavírání domu**

1. Každý uživatel jednotky má právo na klíče (čipy) od hlavních vstupních dveří do domu dle počtu osob žijících v jednotce.
2. Klíč (čip) k hlavním vstupním dveřím lze za výjimečných okolností a se souhlasem správce zapůjčit osobě, která v domě nebydlí (dodavatelé služeb, servisní organizace, apod.).
3. Vstup do domu je umožněn:
  - a) uživatelům jednotek
  - b) návštěvníkům – pouze po ohlášení v recepci, která oznámí navštívenému uživateli jednotky návštěvu telefonicky. Navštívený uživatel si návštěvu v recepci vyzvedne osobně nebo vydá telefonický souhlas recepci ke vpuštění návštěvníka.
4. Klíče od společných částí a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod. jsou uloženy u osob podle rozhodnutí statutárního orgánu společenství, přičemž určené osoby jsou povinny (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli jednotky přístup k nim.

### **Článek 11** **Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje, hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních jednotek. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
3. Hlučné práce, např. používání vrtaček, bouracích kladiv atd. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 20:00 hod., o víkendech od 9:00 do 20:00 hod., přičemž 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.

4. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu denně nebo méně než jednu hodinu denně, ale po dobu více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor nebo správce a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnkou). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

## **Článek 12** **Technický provoz domu**

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
  - a) uvnitř jednotky:
    - i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
    - ii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění, mimo topnou sezónu na výzvu statutárního orgánu společenství demontovat termostatické hlavice radiátorů;
    - iii. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čereň hladiny).
  - b) ve společných částech domu:
    - i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
    - ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
    - iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu;
    - iv. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků); pokud uživatel nemá od správce v odůvodněných případech písemné povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro své potřeby;
    - v. udržovat v domě pořádek a čistotu;
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem společenství a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

**Článek 13**  
**Informační zařízení v domě**

1. Vývěsky, nápisy a popřípadě jiné reklamní poutače (dále jen zařízení) mohou být na domě a uvnitř domu umístěny jen s písemným souhlasem statutárního orgánu a za poplatek. Je-li podle zvláštního předpisu k umístění takového zařízení nutný souhlas dotčených státních orgánů, musí být souhlas tohoto orgánu doložen.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Správce domu umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou vlastníci a uživatelé jednotek informováni o důležitých opatřeních týkajících se správy a provozu domu. Dále zajistí nástěnku, na které budou moci uživatelé jednotek umisťovat své připomínky a sdělení. Na této nástěnce umístí správce též informace o havarijní non-stop službě zajišťující opravy a likvidaci naléhavých havárií. Pro tyto účely založí správce webové stránky SVJ.

**Článek 14**  
**Omezení, smluvní pokuty a jejich vymáhání**

1. Zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu - chodby, výtahy, sklepy, schodiště atd. – pod smluvní pokutou 1 000 Kč.
2. Zákaz odkládání jakéhokoli odpadu mimo sběrné nádoby na směsný odpad (s výjimkou vánočních stromků)
3. Zákaz odkládání velkoobjemového odpadu, pneumatiky a stavební sutě do sběrných nádob na směsný odpad. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
4. To vše pod smluvní pokutou 1 000 Kč.
5. Jakékoli hlučné stavební práce, např. při úpravách či rekonstrukci jednotky mohou být prováděny pouze v době dle článku 11, odst. 3. Platí zákaz provádění takových prací mimo tyto hodiny a o svátcích – pod smluvní pokutou 1 000 Kč.

**Článek 15**  
**Závěrečné ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných předpisů.

Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění dne ..... 2016.