

**DOMOVNÍ ŘÁD**  
**SVJ PRO DŮM VONDROUŠOVA**  
**1150 - 1153**

**čl. 1**

**Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami společenství.

**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 (např. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány; sklepní box, lodžie (a např. zádveří).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vstupní prostory a vchody do domu, schodiště, chodby, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, rozvody telekomunikací, radiokomunikací včetně společné antény, prostory ve výhradním užívání vlastníků bytových jednotek (lodžie), prostory a místnosti ve společných částech domu v 1.NP a 1.PP, výtahy, strojovny výtahů a výtahové šachty, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (stání pro kontejnery na komunální odpad umístěné před č.p. 1153, drenážní systém a vnější domovní vybavení).

**čl. 3**

**Práva a povinnosti z vlastnictví bytu**

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu. Vlastníkem bytu je majitel. Práva a povinnosti vyplývající ze zákona pro majitele bytu se týkají i osob obývajících byt. Společenství se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další osoby obývající byt (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu a zajistit jejich dodržování. Korespondence a oznámení společenství budou doručovány do poštovní schránky v domě. Se souhlasem výboru mohou být na náklady člena společenství doručovány i na jinou adresu.
2. Společenství je povinno zajistit majiteli bytu a osobám obývajícím byt (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
3. Majitel bytu a osoby obývající byt (nebytových prostor) jsou povinni řádně užívat byt (nebytové prostory) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení

společenství umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti majitele bytu oznámit společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

5. Majitel bytu je povinen oznámit společenství změny skutečnosti rozhodné pro kalkulaci záloh a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo a tyto projednat s výborem. Pokud tak neučiní je výbor oprávněn mu kalkulovat úhradu společných nákladů dle zjištěných skutečností.

6. Majitelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním majitelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Majitel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných), je chovatel povinen oznámit výboru.

2. V případě oprávněné stížnosti jiného majitele nebo osoby obývající byt na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem předá výbor společenství záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.

3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě majitele. Zakazuje se trvalé umístění jakýchkoliv zvířat v lodžích domu.

#### **čl. 5**

##### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních majitelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory je ve společných prostorách zakázáno (to se týká i stání pro kontejnery na komunální odpad). V případě porušení tohoto ustanovení je výbor společenství oprávněn vyzvat majitele bytu k nápravě stavu. Jestliže tak majitel bytu ve stanovené lhůtě neučiní je výbor společenství oprávněn zajistit odvoz těchto předmětů a náklady s tím spojené mu předeplatit k úhradě.

2. Ve všech společných prostorách domu platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

3. Majitelé bytů a osoby obývající byt (nebytových prostor) jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,

- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách domu,

- neukládat ve společných prostorách domu předměty nepatřící k vybavení domu, v souvislosti s porušením této povinnosti uhradit náklady jemu předepsané výborem dle čl. 5, bod 1
- udržovat volně průchodné chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích, rovněž tak i schodiště,
- dodržovat pravidla pro používání výtahu,
- zabezpečit, aby věci uložené v bytech a ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
- zdržet se jakéhokoliv jednání, které by omezilo uživatelské právo ostatních majitelů bytů a osob obývajících byt.
- Zabezpečit, aby se zbytečně nesvítilo na chodbách

4. Výbor může pověřit člena společenství vydáváním klíčů od některých společných částí domu – (jako jsou např. sušárna, prádelna apod.) a vedením evidence o jejich užívání. Na základě této evidence může výbor náklady na vytápění, spotřebu elektrické energie a úklid těchto společných částí domu rozúčtovat těm majitelům bytů, kteří je užívají a to dle měřidel, nebo paušálním poplatkem. Vymezení těchto prostor a stanovení způsobu účtování výbor předem oznámí všem majitelům bytů.

5. Hodlá-li někdo užívat společné části domu k jiným účelům, než jsou určeny, musí písemně požádat o souhlas výbor SVJ. Ten žádost projedná (posoudí) a případně s žadatelem o dočasném užívání společných prostor uzavře nájemní smlouvu.

## **Čl. 6**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Majitel bytu a osoby obývající byt nesmí bez písemného souhlasu společenství umisťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **Čl. 7**

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

Majitel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Povinnost udržovat čistotu a pořádek se týká i prostoru stání pro kontejnery na komunální odpad. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. Při mimořádných situacích kdy majitel bytu znečistí společné prostory, především výtahové kabiny, kolárny a kočárkárny (při rekonstrukci bytu, malování apod.), je povinen neprodleně po skončení prací toto znečištění odstranit.

## **čl. 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Člen společenství má právo na klíče od vchodových dveří a příslušných společných prostor (kočárkárny, sklepa). Poskytování klíčů od vchodových dveří osobám, které nejsou majiteli bytu, osoby obývající byt, rodinnými příslušníky nebo osobami blízkými je zakázáno. O poskytnutí klíčů pro účely doručování pošty, letáků, úklidu apod. rozhoduje výbor společenství. Při zjištění porušení tohoto ustanovení budou náklady na pořízení a výměnu nových zámků včetně klíčů předepsány majiteli bytu, který se tohoto porušení dopustil.
2. Majitelé bytu a osoby obývající byt jsou povinni zamykat vchodové dveře a dveře do všech společných prostor domu.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě.

## **čl. 9**

### **Klid v domě**

1. Majitelé bytu a osoby obývající byt jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou všichni majitelé bytů (nebytových prostor) a osoby obývající byt povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů, praček, vrtaček a dalších spotřebičů způsobujících větší hluk. V této době je nezbytné používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Majitelé bytů a osoby obývající byt jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a podle okolností tomu zabránit.
3. Stavební úpravy bytu, jako i jiné stavební práce, lze provádět v pracovní dny od 8 do 19 hodin. V sobotu a neděli od 9 do 17 hodin.
4. Majitel bytu, který bude provádět stavební úpravy (přestavba bytu), je povinen písemně upozornit ostatní majitele bytů v domě o tom, v jakém termínu bude úpravy provádět. Písemné upozornění je nutno vyvěsit na nástěnku, popř. vylepit na výtah. Pokud bude používat společné prostory ke skladování materiálu a pro jeho dopravu bude používat výtah, musí žádat o povolení výbor SVJ.

## **čl. 10**

### **Spory**

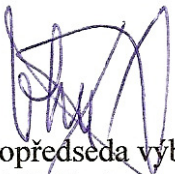
1. Dojde-li ke sporu mezi majiteli bytů ve výše uvedených vztazích, řeší je výbor SVJ, případně příslušný odbor ÚMČ Praha 17 nebo bude řešen právní cestou (soudně).

## **čl. 11**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ pro dům Vondroušova 1150-1153 dne 20.5.2008 a nabyl účinnosti dnem 1.6.2008

  
předseda výboru SVJ  
Ladislav BESSER

  
Místopředseda výboru SVJ  
Karel Kolínský