

Domovní řád

Společenství vlastníků pro dům

Vondroušova 1154-1160, Praha 6

Čl. I

Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti vlastníků (dále jen „VL“) nemovitosti upravují **Stanovy společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1154-1160, Praha 6** a tento **Domovní řád**. Pro vztahy neřešené v těchto základních dokumentech platí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. VL je oprávněn užívat byt a další součásti nemovitosti řádně podle jejich určení, a pečovat o to, aby na majetku v podílovém spoluvlastnictví nevznikla škoda.
3. VL bytu je povinen v případě stavebních úprav či podstatných změn vyhovět stavebnímu zákonu. Je-li podle zvláštních předpisů k zamýšlené úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas.
Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Výbor společenství vlastníků jednotek (dále jen „Výbor“) je oprávněn vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. VL odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení a připojení plynového zařízení je VL povinen předem projednat s příslušným energetickým a plynovým závodem. Souhlas Výboru v tomto případě je třeba jen tehdy, jestliže v domovním objektu není ještě elektřina nebo plyn odebírána ani jedním VL. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střeších nebo fasádě lze jen po projednání s Výborem, a to postupem s ním dohodnutým.
4. Výbor eviduje telefonní či jiné kontakty uvedené VL pro případ nutnosti vniknutí do bytu (hlavně v případě havárie, požáru apod.).
VL má povinnost tyto kontakty stále aktualizovat.
Výbor v případě výše uvedených situací využije tyto kontakty pro umožnění nenásilného otevření bytu a vniknutí do něj za účelem snížení škod na majetku nebo životech.

Čl. II

Udržovací povinnosti Výboru

1. Výbor je povinen zajišťovat na náklady společenství vlastníků řádnou údržbu a opravy nemovitosti. Není povinen zajišťovat údržbu a opravy, za něž odpovídá VL.
2. Zjištěné závady a reklamace v bytech a společných prostorách uplatňují VL písemně prostřednictvím Výboru.
3. Výbor je oprávněn dle svého nejlepšího uvážení zajistit zvelebování vchodů do domu, zejména umístěním obrazu či květin, apod.

Čl. III

Udržovací povinnosti podílového spoluvlastníka

1. VL jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, včetně jeho příslušenství tak, aby zanedbaná údržba neměla negativní dopad na majetek a zdraví ostatních VL, společné prostory nevyjímaje.
2. VL je povinen urychleně oznámit Výboru potřebu těch oprav v bytě, které má nést společenství vlastníků a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
3. VL je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která na společných částech nebo společném vybavení domu způsobil sám nebo osoby s ním spjaté.
4. VL je povinen po předchozím oznámení umožnit Výborem pověřené osobě přístup k podružným měřičům, eventuálně společným rozvodům v domě vedoucím prostorem vlastníka.

Čl. IV

Užívání prostor ke společnému užívání

1. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory jsou v rámci objektu volně přístupné.
2. Dětské kočárky a kola lze umístit pouze ve zvláštním uzamčeném prostoru k tomu vyhrazeném.
3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách k společnému užívání zásadně není dovoleno.
4. Způsobí-li mimořádné znečištění prostor nebo chodníku VL nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
5. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Předměty, které nesmějí být do nádob ukládány, určuje Vyhláška hl. m. Prahy. č. 5/2007.

Čl. V

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Výbor prostřednictvím VL jednotek a nasmlouvanou osobou je povinen zajistit pořádek a čistotu v domě. Nasmlouvanou osobou je zajišťován pořádek v suterénu a přízemí domu včetně vstupu do domu a údržby chodníků a okolí domu. Do nasmlouvaných prací ve výše uvedených společných prostorách patří zejména:
 - čištění schodů a ramp vedoucích od ulice ke vchodu do domu, odstraňování sněhu a náledí a posypání zdrsňujícím materiálem (nikoliv solí - škvárou - Vyhl. HMP č. 39/1997);
 - mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepech, čištění sklepních oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny.
2. Výbor prostřednictvím organizace k tomu určené dále zajišťuje
 - osvětlení schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostor v domě;
 - dohlížení na společná zařízení domu;
 - dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných Výborem;
 - povinnosti uložené obecně závaznými právními předpisy, nebo příslušnými orgány státní správy.

Čl. VI

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domě a v domě jen s předchozím souhlasem Výboru.
2. Výbor je povinen objekt označit řadovým číslem. Rovněž je povinen označit každé podlaží a umístit blízko domovního vchodu na dobře viditelném místě označení správy domu a její adresy, jména osob provádějících úklid domu a přilehlých nemovitostí.
3. VL nemovitosti jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno a jména těch, kdo v bytě bydlí.
4. Uživatelé nebytových prostor jsou vzhledem k požárním předpisům a jiné provozní nouze povinni opatřit vchody údajem, který v případě nutnosti umožní neprodleně kontaktovat provozovatele a ten či osoba jím pověřená následně umožní, vstup do nebytového prostoru.
5. Výbor umístí na viditelném místě tabuli, na které budou VL informováni o zdravotnické službě, policii a PO, popř. o nejbližších provozovnách služeb. Výbor je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, prostorů ke společnému užívání a zařízení domu. O tabuli pečuje pověřený pracovník Výboru.

Čl. VII

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou v prostorách ke společnému užívání, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech VL, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti VL. Pokud dojde k plánovanému uzavření vody, plynu apod., musí Výbor, případně provádějící firma, zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem VL včas oznámeno.

Čl. VIII

Klíče, čipy a jejich užívání

1. Každý VL má právo na jeden čip od hlavních dveří do domu a jeden klíč do jemu přidělených sklepních prostor. Další čipy od hlavních dveří do domu a klíče ke společným prostorům si VL opatří na vlastní náklad u osoby Výborem pověřené.
2. Klíče od uzamykatelných prostor ke společnému užívání v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, teplovodu a strojovny výtahu a jiných společných zařízení, jsou uloženy v zasedací místnosti Výboru.

3. VL je povinen po zániku vlastnického práva k jednotce odevzdat novému nabyvateli všechny klíče a čipy, které má k zámkům v domě a vstupu do domu, bez náhrady.

Čl. IX

Otevírání a zavírání domu

1. Vchod do domu je trvale uzavřen.
2. Každý VL je zodpovědný za uzavření vstupních dveří do domu, když jimi prochází. Toto ustanovení musí dodržet všichni uživatelé bytů.
3. Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn.

Čl. X

Osvětlení domu

1. Všechny vchody, schody a veřejně přístupné chodby se osvětlují tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
2. Osvětlení domu je v případě výpadku proudu zabezpečeno záložním zdrojem. V případě dlouhodobé poruchy osvětlení nebo výpadku elektřiny se VL pohybuje se zvýšenou opatrností a zajišťuje si osvětlení svépomocí - baterka/kapesní svítilna.

Čl. XI

Praní prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost. Poškození a závady, které by vznikly v bytě či okolních bytech a prostorách následkem praní v pračkách, je povinen VL odstranit na vlastní náklady, a to neprodleně po vzniku škody. Tyto pračky je VL povinen uložit tak, aby hlukem neobtěžovaly ostatní VL.
2. V době nočního klidu (tj. od 22:00 do 6:00) není dovoleno používat praček, a to bez výjimky.
3. VL je povinen zabezpečit odtok z pračky tak, aby nedošlo k samovolnému uvolnění odtokové hadice a tím nebezpečí s výtokem vody mimo odtok spojené. Jedná se především o výtok vody do větrací šachty, kde VL tímto způsobí škodu dalším VL a může způsobit vážnou škodu na elektroinstalaci, ve větrací šachtě uložené. Tím by mohlo dojít ke zkratu a požáru. VL se tímto může dopustit obecného ohrožení a vystavuje se nebezpečí trestního stíhání.

Čl. XII

Společné prostory domu

1. Ve všech společných prostorách domu není dovoleno:
 - kouřit a užívat otevřeného ohně;
 - uskladňovat předměty, potraviny, odkládat nábytek, staré televizory, pračky a jiná bytová zařízení;
 - chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory, provádět domácí práce a jiné pracovní činnosti.
 - čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty nebo klepat koberce, křesla či jiný nábytek.

Čl. XIII

Sklepy

1. Ve společných prostorách sklepů není dovoleno:
 - uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně;
 - odkládat nábytek, staré televizory, pračky a jiná bytová zařízení;
 - chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory;
 - provádět domácí práce a jiné pracovní činnosti.
2. Okna ve sklepech je zakázáno nechávat otevřená déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo ke znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody aj. V zimním období musí být sklepní okna neustále uzavřena.
3. Jsou-li ve sklepních kójkách ukládány potraviny, zajistí VL jejich uložení na takovém místě a v takovém stavu, aby nedošlo k rozšiřování hlodavců, hmyzu či jiných škůdců.

Čl. XIV

Okna a lodžie

1. V oknech a na lodžiích se nesmí instalovat rámové konstrukce na dům tak, aby přesahovaly obrys domu. Výjimku může povolit pouze Výbor na základě konzultace se Stavebním odborem příslušné Městské části Praha 17.
2. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech ani na balkonech (lodžiích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna ostatních VL. Není též možno klepat prach, cigaretový popel ani jiné předměty z oken či lodžií a tím obtěžovat ostatní VL.
3. Květiny v oknech a na balkonech (lodžiích) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po zdi a nesmáčela nebo jinak neznečistila zdi.

4. Na lodžích je povoleno pouze čištění šatů, není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty nebo klepat koberce, křesla či jiný nábytek.

5. Ovzduší na lodžích není dovoleno znečišťovat, např. grilováním.

Čl. XV

Domácí zvířata

1. Směrnice o chovu zvířat a jeho rozsahu stanoví zvláštní předpis hl. m. Prahy, popř. Výbor.

2. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách je zakázáno.

3. Pokud si VL pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní VL. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní VL (zejména pes) hlukem (štěkáním), a to především v nočních hodinách, je VL, který si psa opatřil, povinen učinit taková opatření, aby pes dále neobtěžoval. Jinak je chov psů nepřipustný.

4. Zvířata člověku nebezpečná nebo obtěžující okolí hlukem nebo zápachem chovat v domě je nepřipustné.

5. Znečištění, která zvířata způsobí ve společných prostorech, je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má Výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. XVI

Stavební práce a úpravy v bytech

1. Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek.

Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce:

- podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení);
- u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu;
- u kterých se stavební řízení či ohlášení nevyžaduje.

2. Každé podání stavebníka u stavebního úřadu (žádost o stavební povolení či ohlášení) musí být doplněno souhlasným vyjádřením Výboru. Pokud není stavebním úřadem požadován souhlas Výboru, je stavebník povinen o předpokládaných stavebních úpravách a pracích Výbor informovat, aniž by provádění takových prací bylo vázáno na souhlas Výboru.

Stavebník se zavazuje, že splní tyto podmínky:

- práce, jež by mohly rušit klid ostatních VL, budou prováděny v době dle článku XVII, bod 3.;
- při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné části a zařízení domu (výtah, schodiště, chodby, malby a nátěry). V případě škody je nahradí VL, který tyto škody způsobil či za ně nese zodpovědnost.;
- bude zjištěn průběžný úklid a odvoz odpadu z této činnosti.

3. Zvláštní režim pro použití výtahů.

Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

Čl. XVII

Klid v domě

1. VL jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi (v jejich bytě) bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Doba nočního klidu je stanovena v době od **22:00** do **06:00** hod.

3. Doba pracovního klidu, tj. doba, kdy není povoleno vrtat, sekát a tlouct do zdí či vykonávat jiné stavební úpravy a pracovní činnosti v bytech či společných prostorách domů, je stanovena **20:00 - 08:00** hod.

O sobotách, nedělích a svátcích se doba pracovního klidu stanovuje vždy mezi **00:00 - 09:00** hod., mezi **11:30 - 13:00** hod. a mezi **19:00 - 24:00** hod.

Soustavná nebo vícedenní stavební činnost bude omezena pouze na dobu všedních dní, a to v rozmezí **08:00 - 16:00**.

4. V době nočního klidu je každý VL povinen zabránit jakémukoliv hluku, v době pracovního klidu není povoleno provádět výše uvedené pracovní činnosti.

5. V době nočního klidu není povoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiná elektrická zařízení a hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.

6. Každý VL je povinen ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiná hudební a zvuková zařízení, a to zejména v době nočního klidu, aby zvuk nepronikal do okolí a neobtěžoval ostatní VL.

7. Na upozornění VL pracujících na nočních směnách anebo VL, v jejichž domácnostech jsou mladší děti, je povinen VL omezit hlučnost zařízení uvedených v bodě 5 a 6 i ve dne.

Čl. XIII **Spory**

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto Domovním řádem, bude je řešit Výbor, pokud není stanovena příslušnost soudu.

Čl. XIX **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud vlastník bytu pronajímá byt, je povinen zajistit dodržování tohoto domovního řádu i nájemníky v jeho bytě. Toto ustanovení se týká všech uživatelů bytů.
2. Tento Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě.
3. Tento domovní řád nahrazuje předchozí domovní řád platný do 27. 5. 2015.
4. Tento Domovní řád nabývá platnosti a je právně účinným od **28. 5. 2015** a byl schválen výborem společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1154-1160, Praha 6 dne 27. 5. 2015, v souladu s platnými stanovami společenství vlastníků.

V Praze dne 27. 5. 2015

Ing. Štefan Šereš
předseda výboru
Společenství vlastníků

Mgr. Pavel Břichnáč
místopředseda výboru
Společenství vlastníků

Originál s vlastnoručními podpisy je uložen k archivaci ve spisu SVJ.