

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen „DŘ“) upravuje podmínky a způsob užívání domu, jeho společných částí a bytových jednotek. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ **Společenství vlastníků Štänderova 881/4, Praha 9** (dále jen SVJ“) a jeho členy je v této oblasti stanovena zákonem a stanovami SVJ.
2. Ustanovení tohoto DŘ jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, nebytové prostory, společné prostory a zařízení v domech Štänderova 881/4 a Hlučkova 881/3 (dále jen „domy SVJ“), tj. pro vlastníky bytů, nebytových prostor, členy jejich domácností a jejich nájemníky (dále jen „uživatel“). Přiměřeně pak pro všechny další osoby pohybující se v domech SVJ.
3. Za členy své domácnosti, nájemce a návštěvníky bytových jednotek, nebytového prostoru, společného prostoru určenému k výhradnímu užívání zodpovídá jejich vlastník/výhradní uživatel.
4. Ve věci zajištění práv a dodržování povinností, upravených tímto DŘ, se SVJ vždy bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele bytu se všemi pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu, včetně tohoto DŘ.
5. Za děti hrající si ve společných prostorách zodpovídá jejich zákonný zástupce.
6. Za nedodržení nebo porušení ustanovení tohoto DŘ lze uložit sankci ve výši až 10.000,- Kč.

čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí prostorově oddělená část domu.
2. Společnými částmi domu jsou prostory určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé zdi, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény. Dále příslušenství domu, tj. okolní travnaté plochy, dětské hřiště a chodníky ve spoluvlastnictví SVJ. Rovněž garážová stání. Dále uzamykatelné garáže sklepy, balkóny a terasy, které jsou však ve výhradním užívání konkrétního vlastníka.

čl. 3

Základní povinnosti

1. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt a společné části domu, a dbát při výkonu svých práv a povinností, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům stejný výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob.
2. Uživatelé jsou povinni užívat byt, nebytový prostor v souladu s dobrými mravy a obecnými pravidly slušného chování tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem (např. stavební opravy a úpravy, produkce hudby, oslavy a návštěvy, používání nástrojů, nadměrný hluk nebo vibrace), odhazováním odpadků (např. nedopalků) z

- balkónu, klepáním popela z balkónu, zápachem z cigaret při kouření na balkonech a terasách a předzahrádkách v době nočního klidu, zápachem, exhalacemi nad míru danou obecnými předpisy a přiměřenou konvencím společenského soužití v domě.
3. Uživatel bytu je povinen po předchozím oznámení umožnit SVJ přístup do bytu, nebytového prostoru, za účelem zjištění technického stavu bytu, nebytového prostoru, provedení odečtu teplé a studené vody. Nebo také pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu, ostatních jednotek nebo domu jako celku.
 4. Uživatel, který má v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svého bytu, které zasahují do společných instalací či konstrukcí objektu, popř. do staticky nosných konstrukcí objektu, předloží SVJ dokumentaci k zamyšleným změnám k posouzení, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo nahlášení úprav na příslušný stavební úřad a před započítím těchto úprav.
 5. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu odboru, pokud toto povolení není vystaveno nebo nenabylo právní moci rozhodnutí, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči SVJ tím není dotčena.
 6. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Nestane-li se tak, má SVJ právo, po předchozím upozornění vlastníka, závady a poškození na jeho náklady odstranit.
 7. Uživatel je povinen oznámit SVJ svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod.
 8. Byty ani společné prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a předmětů.
 9. Uživatelé jsou povinni dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.
 10. Uživatel je povinen zajistit uzavírání vstupů do objektu, tj. dveří do jednotlivých vchodů domu, vrat do garáží, vstupů z garáží do domu, a po každém průchodu či průjezdu se přesvědčit, že se dveře či vrata zavřely. V případě stěhování, průchodu s předměty nadměrné velikosti a podobných akcích je uživatel povinen zajistit si při průchodu dveří asistenci další osoby za účelem ochrany dveřního systému a zajištění bezpečnosti.
 11. Uživatelé jsou povinni hlásit SVJ ztráty mechanických nebo elektronických prostředků ke vstupu do objektu (klíče, čipy).
 12. Vlastník je povinen nahlásit kontaktní informace na sebe a na osoby užívající jeho bytovou jednotku (spoluvlastníky, nájemníky), a tyto údaje pravidelně aktualizovat. Údaji se rozumí telefonní kontakt a e-mailová adresa. Vlastník bytové jednotky je také vždy povinen nahlásit veškeré změny v počtu osob užívajících jeho bytovou jednotku.

čl. 5

Užívání společných částí domu

Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě.

1. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek nebo odkládat předměty. Je nutné zajistit bezpečný průchod.

2. Umístování nebo odkládání jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu mimo vyhrazené prostory (jízdních kol, kočárků apod)., není ve společných prostorách dovoleno.
3. O čistotu a pořádek ve společných prostorách a na společném pozemku okolo domu se stará SVJ prostřednictvím smlouvy na úklid. Způsobí-li však mimořádné znečištění konkrétní uživatel, je povinen neprodleně znečištění odstranit. Neučiní-li tak uživatel ani přes výzvu SVJ, bude takové znečištění odstraněno na jeho náklady.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve vnitřních společných prostorách domu je přísně zakázáno, stejně tak i užívání otevřeného ohně na pozemcích SVJ v okolí domu.
5. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let, nosnost, způsob ovládání a přivolávání pomoci), nepoškozovat přivolávací a ovládací panel výtahu, vždy vyčkat do úplného otevření dveří.
6. Uživatelům je zakázán vstup na střechy domu bez souhlasu správce nebo SVJ.
7. Ve společných prostorách je zakázáno využívat elektrickou energii ze společných zásuvek v nich umístěných k soukromým účelům. Jako např. nabíjení automobilů, motocyklů, či jiných vozidel s elektromotorem, luxování vozidel, provoz elektrozařízení umístěných v sklepních kójiích a privátních garážích, aj. Zásuvky ve společných prostorách slouží výhradně k jednorázovému, nezbytnému využití např. pro opravy a řešení havarijních událostí, stavební a montážní práce na společných prostorách. Užívání společné elektřiny k soukromým účelům bude řešeno přeúčtováním veškeré spotřeby společné elektrické energie na účet jejího zneuživatele.

čl. 6

Užívání garáží, garážových stání a sklepů

1. Garáže a garážová stání jsou určena pro motorová vozidla. Vjezd a parkování vozidel na LPG/CNG je zakázáno.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat požární řád. V garážích ani ve sklepech nesmí být skladovány hořlaviny, ani jiné předměty, které mohou být překážkou v případě zásahu hasičů.
3. Uživatelé jsou povinni zabránit úniku pohonných hmot a olejů. V případě, že k úniku dojde, jsou povinni následky okamžitě odstranit. Nedojde-li k jejich odstranění, je SVJ oprávněno to učinit na náklady uživatele, který znečištění způsobil.
4. Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci uložené v bytech, ve sklepech a garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Je zakázáno parkovat na jiných, než k tomu určených a vyhrazených parkovacích místech. Bez souhlasu oprávněného uživatele je zakázáno parkovat na cizím garážovém stání.

čl. 7

Instalace zařízení na společných částech domu

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení či předměty.

2. Uživatel bytu nesmí bez předchozího písemného souhlasu SVJ zasahovat do vnějšího pláště domu, vrtat či jinak narušovat fasádu domu.
3. Umísťovat reklamu, inzeráty nebo jiná zařízení na společných částech domu určená v Prohlášení vlastníka lze jen se souhlasem SVJ.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ.
5. Květiny v oknech, na balkónech a terasách apod. musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání a úklidu balkónů a teras je třeba dbát na to, aby voda ani prach a nečistoty nestékaly na balkóny, terasy či prostory pod nimi a nesmáčely zdi.

čl. 8

Nakládání s odpadem

1. Uživatelé bytů třídí odpad v domácnostech, a jsou povinni takový odpad ukládat do určených kontejnerů (papír, plasty, sklo, bio, směsný komunální odpad). Je zakázáno odkládat odpad mimo určené kontejnery, poškozovat kontejnery. Uživatelé jsou povinni udržovat kolem kontejnerů čistotu.
2. Předměty větších rozměrů určené k likvidaci či nebezpečné odpady (obalové kartony od nábytku či stěhování, odřezky od montáže vnitřního vybavení bytů, sutě či odpad související s rekonstrukcí bytů, elektroodpad, baterie, zbytky barev, léků a jiných látek) jsou uživatelé povinni vložit do speciálních nádob, nebo odvézt do sběrného dvora. Vánoční stromky se odkládají do prostoru kontejnerového stání tak, aby nebránily manipulaci s kontejnery.
3. Do kontejnerů je zakázáno umísťovat tekutý odpad (fritovací a jiné oleje), odpad živočišného původu většího rozsahu, a dále zápalné, výbušné, nebezpečně hořlavé nebo jedovaté složky.

čl. 9

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je povoleno jen v souladu s příslušnými právními a hygienickými normami, a pokud tato domácí zvířata nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neobtěžují ostatní uživatele v domě. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za svá domácí zvířata a je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a byla dodržována čistota v domě a noční klid.
2. Zvířata mohou být chována nebo držena výhradně v bytě uživatele. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno.
3. V případě stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem bude tato skutečnost předmětem přezkoumání/šetření úřadu městské části.
4. Uživatel je povinen vždy uklízet po domácích zvířatech jejich exkrementy ve společných prostorách domu a na pozemcích náležejících do vlastnictví SVJ.
5. Je přísně zakázáno chovat v bytových i nebytových jednotkách nebezpečná zvířata (jedovaté hady, pavouky, hmyz, šelmy, divoká zvířata) jejichž domácí chov není obvyklý.

čl. 10

Klid v domě

1. **V době od 22:00 do 6:00** jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače, vrtačky či jiná hlučná zařízení, hlučně zpívat, hlučně se bavit či jinak způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizi, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Vlastníci jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobit s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, aj.) a jsou povinni podle okolností tomuto zabránit. Hlučné práce, například vzniklé při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od **8:00 do 19:00 hodin** a **v sobotu od 10:00 do 18:00 hodin, v neděli a o svátcích je veškerá hlučná činnost zakázána**. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Vlastníci jednotek a osoby v jednotce bydlící jsou povinni dodržovat klidový režim v neděli a zdržet se jakýchkoli hlučných činností

čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen výborem SVJ dne 27. 3. 2021 a nabyl účinnosti dnem 27. 3. 2021.

Citované zákony:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů