

Domovní řád

Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4

osoba odpovědná za správu domu a pozemku

I. Úvodní ustanovení

- 1) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu (§ 1176 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů - OZ).
- 2) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu a vztahuje se na všechny vlastníky i nájemce bytů či nebytových prostor, návštěvníky a na každého, kdo se v domě vyskytuje.
- 3) Vlastník odpovídá za porušování povinností podle tohoto domovního řádu i za osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu, jako by porušování způsobil sám.
- 4) Společnými částmi domu jsou společné konstrukční části: základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, průčelí, vchody, schodiště, chodby, terasy, střecha, okna, balkony a lodžie přístupné ze společných částí budovy, domovní dveře, vodovodní, kanalizační, elektrické, plynovodní přípojky, i jsou-li umístěny mimo dům; společné domovní vybavení: prostor pro ukládání kol a kočárků, prádelny, sušárny a strojovny, stanoviště pro odvoz odpadků, úklidové komory; společná technická zařízení: domovní zdravotně technická zařízení, hlavní rozvody plynu, vody a kanalizace, domovní elektroinstalace, hromosvody, větrání (odsávání), společné televizní antény, výtahy, ústřední vytápění, uzavírací ventily ústředního topení, měřidla dodávaných médií, popřípadě indikátory topných nákladů; dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
- 5) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.

II. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 3) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 4) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a též k provedení deratizace a dezinfekce v případě rozmnožení nežádoucího hmyzu v objektu (např. švábi, rusí, štěnice, housenky, mravenci apod.).
- 5) V případě výskytu nežádoucího hmyzu (např. švábi, rusí, štěnice, housenky, mravenci apod.) v domě je vlastník bytu zasaženého tímto výskytem povinen neprodleně po jeho zjištění informovat výbor společenství a po předchozí dohodě s ním se podrobit provedení deratizace a dezinfekce a splnit veškerá následná opatření stanovená výborem. Současně s tímto vlastníkem bytu jsou povinni podrobit se deratizaci a dezinfekci a následným opatřením taktéž všichni uživatelé bytů vytípaných za tímto účelem ze strany odborného likvidátora. V případě porušení této povinnosti nese vlastník bytu náklady na provedenou deratizaci a dezinfekci jako celek sám, a to bez nároku na náhradu.
- 6) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů (§ 1177 OZ).
- 7) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

III. Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek v domě.
- 2) Pravidla pro užívání sušáren stanoví provozní řád, který je v těchto prostorách vyvěšen a uživatel je povinen se jím řídit, v opačném případě mu může být další užívání odepřeno.

- 3) Vlastníci jednotek v domě jsou povinni zejména:
- a) umožnit přístup k měřičům a technickým zařízením, které jsou umístěny v bytě, nebo prostorách, které má vlastník k výlučnému užívání;
 - b) udržovat volné únikové cesty;
 - c) udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, hasicí přístroje), k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie;
 - d) neskladovat v domě hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
 - e) neskladovat v domě věci, které jsou zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;
 - f) dodržovat zákaz užívání otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
 - g) dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách;
 - h) dodržovat zákaz výroby, distribuce, uchovávání a užívání omamných látek v domě;
 - i) dodržovat zákaz grilování na balkonech a lodžích;
 - j) umožnit provedení požární preventivní prohlídky v domě.

IV. Stavební úpravy a údržba stavby v rámci bytu

- 1) Vlastník bytu je povinen předem oznámit výboru provádění stavebních úprav uvnitř svého bytu, a to včetně plánované doby jejich trvání (§1182 OZ).
- 2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu (§ 1182 OZ).
- 3) Vlastník bytu je povinen provádět stavební úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení dle platných právních předpisů pouze na základě písemného souhlasu výboru společenství. Jedná se zejména o stavební úpravy, kdy je zasahováno do nosných konstrukcí stavby a dochází stavebními úpravami ke změně užívání stavby nebo její části.
- 4) Změnou užívání se rozumí i zřízení provozovny, či sídla podnikající fyzické nebo právnické osoby. Dále pokud se jedná o využívání bytu k jinému účelu než bydlení a o opakující se krátkodobý pronájem bytu,
- 5) Stavební úprava je změnou dokončené stavby a tedy stavbou ve smyslu stavebního zákona, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.
- 6) Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.
- 7) V rámci bytu se za údržbu považuje zejména výměna či oprava povrchových vrstev podlah, stěn a stropů, dále výměna technických rozvodů, zařizovacích předmětů, technického vybavení kuchyní a dveří.
- 8) Pokud vlastník neprovádí údržbu stavby, tak se jedná o stavební úpravu. Tou je zejména úprava vnitřního dispozičního členění bytu, rozšíření technických instalací, zasahování do nosných konstrukcí stavby.
- 9) Stavební úpravy může provádět pouze osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti (stavební podnikatel) podle zvláštních předpisů (živnostenský zákon). Stavební úpravy může stavebník provádět svépomocí, ale je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud není pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Stavbyvedoucí je osoba, která má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního předpisu (autorizační zákon).
- 10) Bez svolení výboru nesmí vlastník provádět jakékoli úpravy ve společných částech domu.
- 11) Hlučné stavební práce lze provádět pouze v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hodin. Doba provádění těchto prací je nutno omezit na minimum.
- 12) Zakazuje se skladovat na chodbách domu jakékoli předměty. V případě znečištění společných prostor původce zajistí potřebný úklid. V případě poškození společného majetku v domě zajistí škůdce neprodleně jeho opravu či odpovídající finanční náhradu.
- 13) Veškerý stavební odpad musí být likvidován odpovídajícím způsobem – je nepřipustné dávat jej do kontejnerů na směsný odpad z domácností.
- 14) V případě stavebních prací, které způsobí zvýšený prach a špínu společných prostor, je vlastník jednotky povinen provést úklid sám nebo jej zabezpečit na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu na náklady vlastníka jednotky.

V. Umístování věcí na vnější konstrukce domu

- 1) Vlastník jednotky nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce domu, tj. zejména na vnější části balkonů, zábradlí, lodžii, oken, fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení a předměty vč. reklamních cedulí, plachet, vývěsek, přijímačů, vysílačů, klimatizací apod. Souhlas obsahuje bližší podmínky pro instalaci a provoz těchto zařízení.
- 2) Stavební či jiný úřad může stanovit další podmínky potřebné pro instalaci a provoz zařízení umístěných na vnější konstrukci domu.

- 3) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu tak, aby odolaly i za silného větru. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastník jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Společenství je povinno na náklady jednotlivých členů zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 3) Vyklepávání koberců, rohožek, matrací apod. není možné provádět z oken a balkonů.
- 4) Není dovoleno vyhazovat z oken, balkonů a lodžii jakékoliv věci a předměty, vč. cigaretového popela a nedopalků.
- 5) Není dovoleno umísťovat ve společných prostorách odpadky.

VII. Zamykání vstupů do sklepů a vpouštění cizích osob do domu, kamerový systém

- 1) Pro zvýšení bezpečnosti domu a jeho obyvatel je nařízeno zamykání všech vstupních dveří do sklepních prostor.
- 2) Zakazuje se do domu vpouštět osoby za účelem nabízení zboží a služeb, pokud s nimi neměl konkrétní vlastník dopředu sjednanou schůzku. Po skončení této schůzky vlastník zajistí, aby osoba opustila společné prostory domu.
- 3) Zakazuje se do domu vpouštět cizí osoby za účelem opravy, montáže, kontroly, odečtů a podobných služeb, které mají probíhat ve společných prostorách domu. Tyto osoby může do domu vpustit pouze k tomu oprávněná osoba, tj. člen statutárního orgánu nebo k tomu ustanovený domovník.
- 4) Za účelem zajištění větší bezpečnosti v domě a za účelem eliminace porušování pravidel pro užívání společných prostor byl v domě instalován kamerový systém se záznamem. Jeho provoz se řídí předpisy na ochranu osobních údajů.

VIII. Klid v domě

- 1) Vlastníci jednotek a všechny osoby pohybující se v domě jsou povinny užívat byt, nebytové prostory a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zejména pak v době nočního klidu.
- 2) Noční klid se stanovuje na dobu od 22.00 do 6.00 hodin.

IX. Držení domácích zvířat

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních vlastníků a byla dodržována čistota v domě.
- 2) Pokud chov zvířete způsobí zvýšenou potřebu úklidu společných prostor, zajistí ji vlastník vlastními silami nebo na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu a pozemku na náklady vlastníka jednotky.

X. Porušení domovního řádu

- 1) V případě porušení domovního řádu osoba odpovědná za správu domu a pozemku nejprve vyzve vlastníka jednotky, aby od porušování domovního řádu neprodleně upustil a pokud je to možné, odstranil důsledky jeho porušování.

XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a stanov společenství vlastníků.
- 2) Domovní řád byl schválen korespondenčním hlasováním členů společenství a nabývá účinnosti dne 27.12.2020.