

# DOMOVNÍ ŘÁD

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA STEZCE 489, PRAHA 10

### I. Úvod

Domovní řád Společenství vlastníků Na Stezce 489/6, Praha 10 (dále jen „společenství“) je součástí základních dokumentů společenství a je závazný pro všechny členy tohoto společenství. Upravuje podmínky a užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v budově, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domu a nájemců bytových a nebytových prostor je přizpůsobena zákonu č.89/2012 Sb., občanskému zákoníku a schválenými stanovami společenství. Členové společenství jsou povinni se seznámit a zajistit dodržování tohoto domovního řádu obyvatele bytů i v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě.

Tento domovní řád slouží k ochraně společných částí domu a práv členů společenství. Zároveň má přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi obyvateli bytů společenství byly vyrovnané, klidné a přátelské nebo alespoň uspokojivé.

### II. Základní pojmy

- \* **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a jsou vymezeny jako jednotka v prohlášení vlastníka.
- \* **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení a jsou vymezeny jako jednotka v prohlášení vlastníka.
- \* **Příslušenstvím k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (=sklepy).
- \* **Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání a blíže vymezené v prohlášení vlastníka. Pro účely tohoto domovního řádu se za společné prostory též považují pozemky věcně související s domem, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- \* **Uživatelem** bytu nebo nebytového prostoru se rozumí vlastník, spoluvlastník, nájemce, podnájemce, členové jejich domácností příp. další osoby, které užívají byt nebo nebytový prostor.
- \* **Obyvatelem** domu se rozumí každý uživatel bytu nebo nebytového prostoru.
- \* **Členem společenství** je každý vlastník nebo spoluvlastník bytu nebo nebytového prostoru v domě.

### III. Zdroje informací

- \* Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele domu jsou internetové stránky na adrese: **[www.nastezce6.cz](http://www.nastezce6.cz)** Jejich prostřednictvím předává výbor společenství informace všem obyvatelům domu.

- \* Nejdůležitější informace budou zveřejňovány též **na nástěnce v přízemí domu**.
- \* Pro komunikaci s výborem je možné použít i emailovou schránku výboru společenství: **info@nastezce6.cz**
- \* K písemnému styku s výborem společenství slouží označená **poštovní schránka**.

Výbor společenství odpovídá na žádosti a dotazy formou přiměřenou povaze vzneseného požadavku (elektronicky, příp. písemně). Případné zamítavé stanovisko je povinen řádně zdůvodnit. Kontaktní adresy výboru SVJ mohou být výborem změněny. Výbor SVJ je povinen o změně obyvatele domu řádně včas informovat.

## **IV. Práva a povinnosti obyvatel domu**

1. Obyvatelé domu jsou povinni řádně užívat společné části domu a při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním obyvatelům domu výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Žádný byt nebo nebytový prostor nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován, ledaže tak umožňuje zákon.
3. Obyvatelé domu jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům a měřičům vody a tepla za účelem jejich údržby a odečtu naměřených hodnot.
4. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a hradit zálohy na služby ve výši určené rozhodnutím příslušného orgánu společenství a ve lhůtě určené takovým rozhodnutím nebo stanovami společenství.
5. Vlastník je povinen předem oznámit výboru společenství, že žádá o povolení stavebních úprav v bytě nebo nebytového prostoru, a to i v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení odboru výstavby Úřadu MČ Prahy 10. Úpravy bytu nebo nebytového prostoru, jimiž se mění vzhled domu (vč. instalace venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů, klimatizace a pod.) může vlastník provést pouze na základě předchozího souhlasu výboru společenství
6. Při veškerých stavebních pracích, které by obyvatelé domu měli v úmyslu provádět ve svých bytech nebo nebytových prostorách (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček či dokonce nosných konstrukcí apod.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami.
7. Obyvatelé domu jsou povinni v případě déletrvajících nepřítomností oznámit výboru společenství místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru v závažných případech.
8. Obyvatelům domu se doporučuje předat výboru společenství kontaktní telefony.
9. Vlastník je povinen výboru společenství neprodleně oznámit prodej anebo nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřebu správy domu.
10. Vlastník je povinen písemně nahlásit výboru společenství změnu osobních a kontaktních údajů evidovaných výborem společenství v seznamu členů společenství (jméno, příjmení, trvalá adresa, adresa pro doručování, kontakt-telefon, email, nájemce a kontakt na něj) a to bez zbytečného odkladu po jejich změně.

## **V. Užívání společných částí a prostor domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno. Ve společných prostorách nesmějí být umísťovány ani skladovány odpady a nádoby na odpady, jakékoliv nebezpečné látky a materiály. Chodby a vstupy nemohou být zastavovány jakýmkoliv předměty. Předměty umístěné ve společných prostorách v rozporu s těmito pravidly budou odstraněny na náklad původce.
2. Ve všech společných prostorách včetně chodeb, výtahu a sklepů je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
3. Obyvatelé domu ani jejich hosté (vč. dodavatelů) nesmí poškozovat jiný movitý či nemovitý majetek. Závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobí, jsou povinni odstranit na vlastní náklady nebo, není-li to možné, jsou povinni uhradit náklady na jejich odstranění. Rovněž jsou povinni upozornit výbor společenství na jiné jimi nezpůsobené závady či poškození společných částí domu.
4. Veškeré stěhování se doporučuje provádět v době od 09.00 do 19.00 hod a to takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu zejména hlukem či nadměrným provozem v domě nebo k nadměrnému omezování užívání společných částí domu ostatními obyvateli domu (výtah). Při stěhování nábytku či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných prostor.
5. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla jsou všichni povinni při odchodu zhasnout.

## **VI. Užívání okolí domu**

1. Obyvatelé domu, ani jejich hosté nesmějí parkovat (mimo nezbytného nakládání a vykládání, vyjíměčně případně odstavení poškozeného auta na nezbytně nutnou dobu), umývat auta apod. na společném dvoře.
2. Užívání, vč. rozdělení nákladů na údržbu společného dvora se řídí dohodou, kterou uzavřel výbor SVJ Na Stezce 6 a výbor SVJ V Olšínách 4. Dohoda je k nahlédnutí v archivu SVJ.
3. Obyvatelé domu jsou povinni udržovat pořádek u kontejnerů na odpad.

## **VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí**

1. Společenství zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Obyvatelé domu, jakož i jejich hosté (vč. dodavatelů) jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
3. Je zakázáno provádět opravy a jiné činnosti, které jakkoliv znečišťují společné prostory domu blátem, odpadky a nedopalky vč. dvorku. Každý kdo způsobí takovéto znečištění musí jej neprodleně odstranit na vlastní náklady. Za znečištění společných prostor způsobené provozem dodavatele (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.) odpovídá ten obyvatel domu, pro kterého byla činnost vykonávána.
4. Z oken, balkónů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorách. Věci umístěné v oknech, balkonech apod.

(např. rostliny) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání rostlin a mytí balkonů či teras, je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi, okna nebo balkony v nižších patrech.

5. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně nebo jinak nebránily provozu.

## **VIII. Klid v domě**

1. Obyvatelé domu jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 21:00 do 8:00 jsou obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid. Obyvatelé domu nesmějí dovolit, aby vně jednotky pronikal nadměrný hluk nebo vibrace, které by mohly rušit nebo obtěžovat ostatní obyvatele domu, zejména hlasitá hudba, řeč nebo hluk z používaných spotřebičů či nářadí.
3. Provádí-li uživatel v bytě nebo nebytovém prostoru úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva), smí tak činit jen v denní době (od 8:00 do 19:00 hod.) a to jen ve dnech od pondělí do soboty včetně s výjimkou státních svátků.
4. Veškeré stěhování se doporučuje provádět v době od 08.00 do 19.00 hod a to takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu zejména hlukem či nadměrným provozem v domě nebo k nadměrnému omezování užívání společných částí domu ostatními obyvateli domu (výťah). Při stěhování nábytku či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných prostor.

## **IX. Bezpečnost**

1. Je povinností každého obyvatele domu dodržovat poplachovou směrnici, požární předpisy a postup při havárii vody a elektřiny.
2. Manipulace s ohněm otevřeným ohněm ve společných prostorách, v bytových jednotkách i na balkonech a terasách může být prováděna pouze v souladu s požární a poplachovou směrnici a požárními předpisy.
3. Obyvatelé domu jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky a předměty snadno vznětlivé či jinak nebezpečné.
4. Obyvatelé domu nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do domu při vlastním vstupu či odchodu. Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby obyvatelé domu neotvírali dveře prostřednictvím domácího telefonu osobám, které neznají.
5. Ztrátu či zcizení klíčů od vstupu do domu jsou obyvatelé domu povinni bezprostředně oznámit výboru společenství.
6. Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dveře od vstupních prostor ke sklepním kójím, jakož i jiné dveře ve společných prostorách domu, pokud se nejedná o únikový východ.
7. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí domu včetně společných částí.

## **X.Chov domácích zvířat**

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a na pozemcích k domu příslušejících.
2. Vlastník zvířete je povinen zajistit, aby ostatní obyvatelé nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.

## **XI.Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z platných právních předpisů a ze schválených stanov společenství.
2. Výbor společenství je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupné všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu a na internetové stránce.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro vlastníky jednotek stejně jako pro nájemce, podnájemce a jejich hosty (vč. dodavatelů)
4. Tento domovní řád lze měnit pouze na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek společenství a to číslovanými dodatky, případně přijetím nového domovního řádu.
5. Domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 7.12.2016 a plně nahrazuje dosavadní domovní řád.