

## **DOMOVNÍ ŘÁD**

### **Preambule**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v Praze 5, Stodůlky, Petržílkova 2704/34, 2704/36, 2705/32, 2706/30 a 2707/38. Smyslem tohoto domovního řádu je udržovat majetek vlastníka objektů trvale v dobrém stavu a vytvářet vzájemně ohleduplným chováním dobré podmínky pro bydlení všech majitelů bytových a nebytových jednotek, pro které je závazný.

### **Čl. I**

#### **Základní ustanovení**

1. Domovní řád vydává SVJ a změny v něm je oprávněno provádět pouze SVJ.
2. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky, spoluvlastníky, nájemce, podnájemce a návštěvníky bytových a nebytových jednotek v obytném areálu. Všechny tyto osoby jsou povinny se řídit také **požárními poplachovými směrnicemi a tabulkami** umístěnými na domovních nástěnkách a v jednotlivých sekcích domu.
3. Domovní řád bude zveřejněn na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy (domovní nástěnky).
4. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento Domovní řád.

### **Čl. II**

#### **Společné prostory v obytné části budovy**

1. Společné prostory v obytné části budovy jsou vymezeny v aktuálním znění prohlášení vlastníka. Neoddělitelně k nim patří všechny konstrukční náležitosti, uvedené v dokumentaci skutečného provedení stavby, která je svěřena do péče Správce budovy.
2. Všechny společné prostory obytné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni vlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva a užívat je k účelu, ke kterému jsou určeny.

### **Čl. III**

#### **Společné prostory v podzemní hromadné garáži**

V budovách na úrovni 1.PP je zřízena podzemní hromadná garáž. K jednotlivým garážovým stáním je zřízeno užívací právo kupní smlouvou a **Provozní řád hromadné garáže** je uveden v Čl. V tohoto Domovního řádu.

### **Čl. IV**

#### **Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

1. Vlastník jednotky má právo zejména:
  - podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění, včetně zlepšení formulace Domovního řádu a jeho dopadu na kvalitu užívání budovy

- obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh na úhradu služeb, které byly společenství poskytnuty, spoluožívat společné prostory budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek v budově

## 2. Vlastník jednotky má povinnost zejména:

- oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy(dále Správce) jakékoliv vady či poškození vzniklé na společných částech budovy
- dodržovat zásady, uvedené v „Návodu na užívání bytových a společných prostor“, předaných při převzetí bytu
- umožnit po předchozí dohodě vstup do jednotky osobám, pověřeným kontrolou či prováděním oprav na zařízeních budovy nebo pro kontrolu funkcí a odečty měřících přístrojů
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nájemníci či podnájemníci, příslušníci jejich domácností nebo návštěvy a dodavatelé služeb uživatelů jednotek
- udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, neskladovat či neodkládat ve společných prostorách žádné předměty
- smetí a odpadky ukládat pouze do nádob na směsný odpad umístěných na místech k tomu určených a takovým způsobem, aby byla v prostoru zajištěna co největší čistota
- papír, sklo, plasty, nápojové kartony a bioodpad odkládat do kontejnerů na tříděný odpad a v žádném případě do těchto kontejnerů, které poskytuje obec zdarma, nevhazovat směsný odpad
- neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, které mohou ohrozit životní prostředí, zejména pak ty, o nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyseliny či hydroxidy apod.)
- užívat sklepy tak, aby se (hlavně při skladování potravin) zamezilo výskytu hlodavců a hmyzu
- nezatěžovat nadměrným hlukem ostatní spoluvlastníky a od 22:00 hod. do 7:00 hod. zachovávat v domě klid; stavební a ostatní hlukově zatěžující úpravy jednotek provádět pouze ve všední dny v době od 7:00 do 18:00; uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a dle okolností tomu zabránit
- mít na paměti, že klíče od prostor, kde jsou umístěny uzávěry vody a hlavní vypínač elektrického proudu, jsou uloženy u Správce
- zeleň a květiny pěstované na oknech, terasách nebo balkonech či lodžích upevnit a zabezpečit tak, aby jejich náhodným pádem nedošlo ke škodě na majetku SVJ nebo zdraví lidí a nebyla nadměrně zatěžována stavební konstrukce
- fasáda ani stavební konstrukce nesmí být narušena žádnou dodatečnou instalací, která by změnila její konstrukční charakter nebo statické vlastnosti
- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotvírat dveře výtahu před úplným zastavením
- **dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm a kouření ve všech vnitřních společných prostorách**

### Provozní řád hromadné garáže

1. Podzemní hromadná garáž je určena výhradně pro **osobní automobily a motocykly** o maximální výšce **1,9 m a šířce 2,2 m**. Případné nerespektování tohoto omezení může mít za následek poškození garážových vrat a vzduchotechniky.
2. V objektu hromadné garáže je povolena maximální rychlost vozidel **10 km/hod**.
3. Při jízdě v hromadné garáži jsou řidiči vozidel povinni se řídit platnou vyhláškou o pravidlech silničního provozu (**zejména dodržovat přednost zprava**) a respektovat instalované vodorovné i svislé dopravní značení. Jízda v hromadné garáži je možná pouze s **rozsvícenými tlumenými světly**. Vozidla jedoucí po vnitřní komunikaci **mají přednost** před vozidly vyjíždějícími z jednotlivých garážových stání.
4. V garážovém prostoru je zakázáno používání **zvukových** signálů.
5. V prostoru hromadné garáže je z bezpečnostních důvodů limitován pobyt osob maximální délkou **30 minut**, delší dobu lze připustit pouze ve výjimečných případech.
6. Garážové stání nelze využívat jako skladiště, nesmějí na něm být odkládány součásti nebo příslušenství vozidel, provozní kapaliny apod..
7. Škody na garážovaných vozidlech nejsou kryty pojištěním budovy. Uživatelům garážových stání se doporučuje uzavřít havarijní pojištění vozidel.
8. Do prostor podzemní hromadné garáže **nesmějí vjíždět vozidla na plynový pohon**.
1. Uživatelé garážových stání jsou povinni v prostorách hromadné garáže:
  - neznečišťovat prostor garáže pohonnými hmotami, jinými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z garážovaných vozů; v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat Správce, popř. Ostrahu
  - neprovádět jakékoliv opravy, mytí a údržbu vozidel
  - parkovat jen na stáních, která jsou jim smluvně určena a číselně označena, a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů
  - garážové stání neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu
  - nenechávat motory garážovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajetí na určené místo nebo k vyjetí ven
  - neponechávat v garážovaných vozidlech doklady, cenné věci nebo zvířata
  - strpět vstup a průchod ostatních vlastníků jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležejících do vlastnictví všech vlastníků jednotek
  - parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením
  - udržovat průchodnost a průjezdnost manipulačních cest
  - zabránit vstupu nepovolaných osob do hromadné garáže
  - řídit se pokyny Správce a Ostrahy
  - **dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm a kouřením**

## Čl. VI

### Držení a chov domácích zvířat

1. Vlastník jednotky nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, držená v jednotkách, a za to, že způsob chovu zvířat odpovídá zásadám Domovního řádu.
2. Vlastník jednotky nese plnou zodpovědnost za dodržování zásad čistoty a hygieny spojené s chovem domácích zvířat ve všech společných prostorách budov a venkovních prostorách.
3. Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecná pravidla při venčení domácích zvířat a respektovat zákazy v zónách, označených příslušnými tabulkami.
4. Chov a držení domácích zvířat v jednotkách podléhá obecně závazným předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy. Majitelé jsou povinni se jimi řídit.

## Čl. VII

### Návštěvy

1. Vlastník jednotky je zodpovědný za chování osob, které jej v budově navštíví. Pro vztah návštěvníků k majetku vlastníka objektů platí stejné zásady jako pro vlastníky jednotek.
2. Návštěvy majitelů jednotek musí dodržovat pravidla tohoto Domovního řádu .

## Čl. VIII

### Správa budovy.

1. Správu budov provádí na základě smluvního vztahu s jejím majitelem pověřený Správce. Kontaktní informace jsou vyvěšeny na domovních nástěnkách ve všech v domech.
2. Povinnosti Správce jsou podrobně specifikovány ve smlouvě pro správu a ve vztahu k údržbě a provozu budov zahrnují zejména:
  - pravidelný úklid společných prostor uvnitř i vně budovy
  - pravidelnou údržbu zařízení, která jsou předmětem užívání ve společných prostorách včetně revizní činnosti
  - evidenci vyřizování oprav a údržby
  - administrativní a účetní služby pro SVJ

## Čl. IX

### Společné prostory – parkové plochy a komunikace

1. Parkově upravené venkovní plochy mají okrasný účel. Majitelé jednotek jsou povinni zabránit znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů, výkalů od domácích zvířat apod a dodržovat pravidla uvedená na osazených tabulkách.
2. Zeleň – stromky, keře, okrasné dřeviny ani travnaté plochy nesmí být úmyslně poškozovány a ničeny. Automobilová doprava v areálu se řídí instalovaným dopravním značením včetně dopravy v klidu – parkováním dopravních prostředků na vymezených místech.

## Čl. X

### Postup při porušení Domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním Domovního řádu je pověřen Správce, jeho zaměstnanci a zaměstnanci ostrahy objektu(dále Ostraha). Pokud dojde k porušení povinností stanovených Domovním řádem, Správce nebo Ostraha osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené Správcem, předá Správce celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výboru SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení Domovního řádu).
3. Výbor SVJ následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí Správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí Správce i jeho.
4. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména hrozba vzniku škody značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin či obdobných látek). V těchto případech má Správce za povinnost konat opatření bezodkladně a písemně dodatečně informovat výbor SVJ.
5. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy nebo dodavatele služeb uživatelům jednotek, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy a pozemku či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě veškerých ostatních nákladů vynaložených.

## Čl. XI

### Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen výborem SVJ dne 13.1.2021 a je platný a účinný ode dne 01.02.2021.

Ing. Josef Valchář v.r.  
předseda výboru SVJ

JUDr. Jana Šikulová v.r.  
místopředseda výboru SVJ