

Příloha č. 18 / Domovní řád

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu Společenství vlastníků jednotek SMART byty, ul. Petržilkova, na pozemku parc.č. 2948/15, v k. ú. 755541, Stodůlky – město Praha (dále jen Společenství vlastníků), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků a jeho členem je v této oblasti stanovena novým občanským zákoníkem (dále jen NOZ) č.89/2012 Sb. v platném znění a předpisy s ním souvisejícími a stanovami Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ).

2. Článek 2 - Základní pojmy

- 2.1. Jednotka je vymezena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, dále pak vnitřním povrchem podlahy, stropu a výplní stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt. Součástí bytové jednotky budou podlahové krytiny (nášlapné vrstvy), obklady, dlažby, vnitřní dveře a zárubně, vnitřní líc vchodových dveří, vnitřní parapety, zařizovací předměty (např. umyvadla, vana/ sprchový kout, WC mísa včetně splachovače atd.) a dále budou její součástí rozvody datové sítě od napojovacího bodu v bytě (slaboproudý rozvaděč) po koncové prvky (zásuvky) v bytě a rozvody elektrické energie od bytového jističe, rozvody vody teplé i studené od uzávěrů pro byt, tzn. rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií a odpadního potrubí v bytě vyjma stoupacího vedení. Součástí bytové jednotky nebudou vchodové dveře, vyjma jejich líce, dále samozavírač vstupních dveří, soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily budou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části. Součástí bytové jednotky jsou vzduchotechnické rozvody a zařízení pro byt, a to od napojovacího bodu na společném vzduchotechnickém vedení tzn. bytová vzduchotechnická jednotka (včetně filtrů), rozvody vzduchotechniky uvnitř bytu včetně součástí těchto rozvodů (např. vzduchotechnické klapky včetně ovládní, krycí mřížky atd.) vyjma stoupacího vzduchotechnického vedení. Součástí bytové jednotky je požární hlásič.

3. Článek 3 - Užívání bytu

- 3.1. Základní práva a povinnosti užívání bytu a společných prostor upravuje NOZ č.89/2012 Sb v platném znění a stanovy Společenství vlastníků.
- 3.2. Společenství vlastníků je povinno zajistit vlastníkovi (nájemci) bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, provádět řádnou údržbu v domě a jeho zařízení a zjišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3.3. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.
- 3.4. Vlastník (nájemce) nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy, na které je nutné stavební povolení, ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu výboru Společenství vlastníků (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, vody, tepla, atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k prováděné změně potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též i jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, změnu polohy bytových jader, přemístování dveří, odstraňování nebo přemístování příček, apod. V takovém případě může Společenství vlastníků žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Přitom vlastník (nájemce) odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, lodžii, apod.
- 3.5. Společenství vlastníků je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s vlastníkem (nájemcem). Vlastník (nájemce) je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z údržovací povinnosti a případných havárií.

- 3.6. Společenství vlastníků je oprávněno po předchozím oznámení vlastníkovi (nájemci) vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Vlastník (nájemce) je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka (nájemce). O tomto zásahu vyrozumí Společenství vlastníků neprodleně vlastníka (nájemce) a pořídí o zásahu písemný zápis.
- 3.7. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3.8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka (nájemce) oznámit Společenství vlastníků místo pobytu nebo zanechat u jiného vlastníka (nájemce) adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 3.9. Nebytové a společné prostory, stejně jako garáže, musí být využívány plně v souladu s požárními předpisy. Nájemce NESMÍ skladovat nebo manipulovat v objektu s hořlavými kapalinami a hořlavými plyny.

4. Udržovací povinnosti Společenství vlastníků

- 4.1. Společenství vlastníků je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad při nich zjištěných.
- 4.2. Na provádění zde uvedených činností může SVJ sjednat správním firmu, která za úplatu v domovním řádu uvedené činnosti zajistí.
- 4.3. Odpovědným orgánem za bod č. 4.1. je Společenství vlastníků jednotek.

5. Udržovací povinnosti vlastníka (nájemce) bytu

- 5.1. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením, včetně zeleně ve výhradním užívání.
- 5.2. Vlastník (nájemce) bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou vlastníka (nájemce).
- 5.3. Neodstraní-li vlastník (nájemce) závady do doby, (kterou dle závažnosti závady určí výbor SVJ) za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění Společenství vlastníků na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen vlastník (nájemce) uhradit Společenství vlastníků.

6. Úhrada za užívání bytu

- 6.1. Výbor Společenství vlastníků písemně oznámí vlastníkovi (nájemci) bytu výši úhrady na fond oprav a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- 6.2. Všem vlastníkům (nájemcům) je Společenství vlastníků povinno oznamovat případné změny a výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to obvyklým způsobem.
- 6.3. Vlastník (nájemce) bytu je povinen oznámit Společenství vlastníků do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména počet osob v bytě bydlících.

7. Podnájem

- 7.1. Vlastník (nájemce) může přenechat svůj byt, nebo jeho část do podnájmu za předpokladu, že tuto skutečnost oznámí výboru Společenství vlastníků.

8. Užívání společných prostor a zařízení

- 8.1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více vlastníky (nájemci), se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
- 8.2. Vchody, chodby, schodiště, garážové halý a jiné společné prostory se udržují volné a v čistotě.
- 8.3. Nájemcům je výslovně zakázáno umístit'ovat v prostoru chodeb jakékoliv předměty a zařízení.
- 8.4. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje Společenství vlastníků.
- 8.5. Ve společných prostorách je zakázáno:**
 - 8.5.1. Kouření
 - 8.5.2. Požívání alkoholických a jiných omamných látek
 - 8.5.3. Rozdělování ohňů a manipulace s otevřeným ohněm
 - 8.5.4. Grilování
 - 8.5.5. Provozování aktivit způsobující nadměrný hluk a jiných rušivých činností
 - 8.5.6. Provádět jakékoliv úpravy zeleně, či její znečištění
 - 8.5.7. Instalace antén, parabol a jiných zařízení
 - 8.5.8. Jakkoliv zasahovat do fasády domu
- 8.6. Ve společných prostorách s výhradním užíváním je zakázáno:**
 - 8.6.1. Požívání alkoholických a jiných omamných látek
 - 8.6.2. Rozdělování ohňů a manipulace s otevřeným ohněm
 - 8.6.3. Grilování
 - 8.6.4. Provozování aktivit způsobující nadměrný hluk a jiných rušivých činností
 - 8.6.5. Sázání dřevin (stromů a keřů) bez souhlasu výboru SVJ
 - 8.6.6. Umístit'ovat na pletivo rákos, textilie apod.
 - 8.6.7. Sušit prádlo tak, aby zasahovalo do oken, balkónů či lodžii bytu pod ním a tím docházelo k jakémukoli znečištění oken, balkónů či lodžii bytů pod ním nebo vstupního schodiště do domu.
 - 8.6.8. Instalace předmětů a zařízení nadměrně zatěžujících statiku bez souhlasu výboru SVJ
 - 8.6.9. Instalace antén, parabol a jiných zařízení
 - 8.6.10. Jakkoliv zasahovat do fasády domu

9. Zajištění čistoty a pořádku v domě

- 9.1. Společenství zajišť'uje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika vlastníkům (nájemcům) se starají tito vlastníci (nájemci). Stížnosti vlastníků (nájemců) na čistotu a pořádek řeší výbor Společenství vlastníků. Vlastníci (nájemci) i ostatní osoby s vlastníkem (nájemcem) bydlící jsou povinni v této souvislosti respektovat zásady uvedené v Domovním řádu.
- 9.2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, parkoviště, zeleně nebo chodníku vlastník (nájemce) bytu, nebo jiná zjištěná osoba, je povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady.
- 9.3. Smetá a odpadky se vysypávají jen do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno vhadzovat zejména suť, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.
- 9.4. Větrání bytů a ukládání odpadků do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
- 9.5. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
- 9.6. Čištění cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu zajišť'uje výbor SVJ.
- 9.7. Udržování společné zeleně zajišť'uje výbor SVJ.

10. Informační zařízení v domě

- 10.1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem vlastníka nemovitosti, popř. výboru Společenství vlastníků. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.
- 10.2. Byty a podlaží musí být označeny číslem v souladu s prohlášením vlastníka.
- 10.3. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni na dopisních schránkách vyznačit své jméno. Na zvoncích zajistí jmenovky výbor SVJ (správce objektu).
- 10.4. Společenství vlastníků umístí na viditelném místě nástěnku, na které bude uvedeno složení výboru, kontrolní komise (pokud bude zvolena) a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu (správce výtahu apod.) a informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.). Na této nástěnce jsou též vlastníci (nájemci) informováni o členských schůzích a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor.
- 10.5. Společenství vlastníků je povinno zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, elektro, apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníka (nájemci) bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka (nájemce) nebo po skončení provozu v nebytových prostorech.
- 10.6. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem vlastníkům (nájemcům) bytů včas oznámeno.

11. Vstupní karty, klíče a jejich užívání

- 11.1. Každý vlastník obdrží vstupní karty a klíče od vstupních dveří v souladu s Manuálem k obsluze a údržbě bytové jednotky.
- 11.2. Klíč / vstupní karta ke vstupním dveřím může být se souhlasem výboru Společenství vlastníků nebo správcovské firmy zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, nebo v něm nemá pronajatý nebytový prostor (servisní, revizní technici, řemeslníci, atp.), a to na dobu nezbytně nutnou.
- 11.3. Klíč / vstupní karta jsou vždy zapůjčené oproti podpisu v knize klíčů.

12. Otevírání a zavírání domu

- 12.1. Domovní dveře jsou vybavené samozamykacím elektromotorickým zámkem, který po každém uzavření dveří tyto dveře sám uzamkne. Je tedy zakázáno dveře uzamykat, aby se elektromotorický zámek nepoškodil.

13. Osvětlení domu

- 13.1. Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorech tak, aby byla zabezpečena bezpečnost osob. Za funkčnost osvětlení odpovídá Společenství vlastníků prostřednictvím správy objektu.
- 13.2. Vlastník (nájemce) je povinen dbát na šetrnost osvětlení v domě a respektovat pravidla hospodárnosti a osvětlování používat pouze po dobu nezbytně nutnou.

14. Sušení prádla

- 14.1. V případě věšení prádla na balkóně, či lodžii je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala po fasádě a na balkóny, či lodžie vlastníků (nájemců) v nižších podlažích.

15. Sklepy

- 15.1. Při uskladnění věcí ve sklepech musí vlastník (nájemce) dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
- 15.2. Vlastník (nájemce) je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních vlastníků (nájemců) v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách dovoleno. Vlastníci (nájemci) nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění proveden do jednoho týdne od zaslání výzvy a na náklad toho, kdo je zde odložil. Vše bez nároku na náhradu případné škody.
- 15.3. Dále je vlastník (nájemce) povinen zabezpečit, aby ve sklepech a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavé či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy atd.), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

16. Domácí zvířata

- 16.1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) je dovoleno chovat, pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu.
- 16.2. K chovu více jak dvou psů nebo koček nebo jiných zvířat v bytě je nutný souhlas všech vlastníků (nájemců) v domě. Tento souhlas je nezbytný i pro chov exotických zvířat jako jsou hadi, pavouci, štíři atd.
- 16.3. Vlastník (nájemce) bytu je finančně, právně i trestně zodpovědný za všechna svá chovaná domácí zvířata.
- 16.4. Vlastník (nájemce) je povinen dbát, aby pes ani jiná zvířata neznečišťovala společné jak vnitřní, tak i venkovní prostory a je povinen neprodleně odstranit způsobenou nečistotu.
- 16.5. Úklid případných nečistot bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo prostory znečistil a to bez nároku na náhradu případné škody.
- 16.6. V případě, že se konkrétního viníka a jeho domácí zvíře nepodaří prokázat jako zdroj znečištění, bude náklad na úklid společných prostor rozúčtován všem.
- 16.7. Ve společných částech vnitrobloku je zakázáno venčení veškerých domácích zvířat.

17. Klid v domě

- 17.1. Vlastníci (nájemci) bytů a nebytových prostor jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí bez oprávněného důvodu neobtěžovaly sousedy nadměrným hlukem.
- 17.2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, muziku, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.

18. Společná a závěrečná ustanovení

- 18.1. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit výbor, kontrolní komise nebo členská schůze.
- 18.2. Výbor je povinen zajistit, aby domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
- 18.3. Ostatní práva a povinnosti členů a nečlenů Společenství vlastníků, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí ostatními právními předpisy, týkajícími se nájmu bytu, občanským zákoníkem NOZ č.89/2012 Sb. v platném znění a stanovami družstva, tj. pokud se v domovním řádě nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné právní předpisy.
- 18.4. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 18.5. Ustanovení domovního řádu se vztahují nejen na vlastníka (nájemce), ale i na ostatní osoby v bytě bydlící, včetně návštěv vlastníků (nájemců).
- 18.6. Jestliže vlastník (nájemce) nebo ti, kdo s ním bydlí, zaviněně, úmyslně či hrubě poruší povinnosti stanovené v tomto domovním řádu (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze výboru až k projednání přestupku na členské schůzi Společenství vlastníků.
- 18.7. Vlastník (nájemce) a osoby s ním žijící jsou povinny svým jednáním a chováním předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání, apod. ve smyslu pojistné události. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady příslušným orgánům, případně v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.
- 18.8. Každý člen Společenství vlastníků je povinen dbát na to, aby se v domě nekontrolovatelně nepohybovaly cizí osoby.
- 18.8.1. Evakuace objektu – Požární poplach: objekt je vybaven systémem EPS (elektrická požární signalizace), který má jak kouřové hlásiče, tak lineární hlásiče v garážích a systém tlačítkových hlásičů. Požární poplach se vyhláší buď detekováním samotného požáru, nebo vyhlášením pomocí EPS tlačítka. Při akustickém signálu (houkání sirény), musí všechny osoby zdržující se v objektu, tento neprodleně opustit. Systém EPS spouští návazná zařízení: Nouzové osvětlení, Požární větrání schodišť, Požární větrání garáží, Otevírá/uzavírá příslušné požární uzávěry a funkční prvky (rolety apod.)

Důležité kontakty:

Poruchy elektřiny:	1236	Hasiči:	150
Poruchy voda:	840 111 112	Policie:	158
Poruchy výtahu:	257293123	Městská policie:	156
Záchranná služba:	155	Tísňové volání:	112
Linka bezpečí dětí a mládeže:	800 155 555		