

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Společenství vlastníků jednotek pro dům Pejevové 3129 až 3134 se sídlem Praha 4-Modřany, Pejevové 3129

Tento domovní řád je součástí zakládajících dokumentů Společenství domu Pejevové 3129 až 3134, Praha 4 (dále jen společenství nebo SVJ) a je závazný pro všechny členy tohoto společenství. Členové SVJ odpovídají za dodržování těchto pravidel i v případě, že byt přenechají jiné osobě. Níže specifikovaná pravidla vycházejí z obecně závazných předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržování zajistí dobré sousedské vztahy a předejde možným konfliktům.

Z tohoto důvodu je dodržování těchto pravidel v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování, vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti SVJ důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Domovní řád má přispět k řádnému užívání domů, jejich udržování na požadované úrovni a k zabránění jejich poškození a znehodnocování. Dodržování zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a jejich zařízení v domech Pejevové č. p. 3129 až č. p. 3134 v Praze 4-Modřanech, tj. pro vlastníky bytů, členy jejich domácnosti, jejich nájemníky či jejich návštěvy (dále jen uživatel). Za řádné seznámení se s domovním řádem a jeho dodržováním všemi uživateli odpovídá každý vlastník bytu.

### II.

#### Užívání bytů a společných prostor

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace, kromě stoupacích vedení otopné soustavy včetně radiátoru. Součástí bytu je sklepní koje, náležející k danému bytu. Lodžie, příslušející k bytu není součástí bytu, ale náleží do společných prostor domu. Právo vstupu na ni má však pouze vlastník bytu, k němuž lodžie přísluší, vyjma případů níže uvedených.

2. Společnými prostorami se rozumí části domu ve společném vlastnictví určené pro společné užívání. Jsou to zejména základy, střecha, hlavní vislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony (lodžie), terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotely, výtahy, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrizační, elektrické sítě, další místnosti bez specifického označení.

3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, ateliéry atd.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

4. Každý uživatel je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval uživatele ostatních bytů v jejich právech a oprávněných zájmech. Uživatelé bytů nesmí provozovat v bytě či společných prostorách takovou činnost, která by jakýmkoliv výjem (např. hluk, pach, atd.) rušila ostatní uživatele.

5. Uživatel (podle bodu 2. Odstavce 1. tohoto domovního řádu) je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil. Náhradou škody se rozumí buďuvvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu  plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, domácí telefon, výtah, rozvody mediálních sítí apod. je vlastník bytu oprávněn provádět pouze se souhlasem ostatních vlastníků bytů v budově, a to v souladu s ustanovením zák. č. 72/1994 Sb. –zákon o vlastnictví bytů.

6. Vlastník bytu, který pronajme byt anebo jeho část, nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že osoby užívající byt budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Vlastník bytu je současně povinen oznámit písemně výboru společenství, pověřenému vlastníku nebo správci počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů, a to nejpozději do 15 dnů ode dne vzniku změny. Neoznámí-li vlastník bytu změnu v počtu osob jak uvedeno, je výbor společenství nebo pověřený vlastník stanovit kalkulační klíč pro úhradu společných nákladů dle svého uvážení. Pokud by osoby užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, nebo obecně platné zásady občanského soužití, má výbor společenství nebo pověřený vlastník právo vyzvat uživatele k úhradě případně vzniklých škod a zejména k ukončení nájemního vztahu s těmito osobami.

7. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí, je povinen oznámit výboru společenství nebo pověřenému vlastníku svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí apod. Za takto vzniklé náklady je výbor společenství oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

### III.

#### Denní a noční řád

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé povinni dodržovat noční klid. To znamená, že v této době není zejména dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavač, automatické pračky a jiná hlučná zařízení a přístroje, zpívat a jakkoliv nadměrně hlučet. Veškeré přístroje je možno používat pouze tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou pak odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící domácí zvířata (štěkot, vytí, apod.) a musí tomu zabránit.

2. Práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele se smí vykonávat pouze v době od 8.00 hod. do 18.00 hod., a to od pondělí do pátku. Výjimku je nutné projednat písemně s výborem společenství nebo s pověřeným vlastníkem a termín provádění prací pak oznámit všem uživatelům bytů v domě.

### IV.

#### Technický provoz

1. Výtah v domě jsou oprávněny používat osoby starší 10 let. Osoby mladší mohou výtah používat pouze v doprovodu osoby starší 10 let.

2. Každý uživatel je povinen pečovat o řádný provoz a technický stav domu, jak vyplývá zejména z obecně závazných předpisů, tak i ze stanov společenství. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí základní údržba celého objektu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce apod. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení, ke kanalizačnímu svodu a je rovněž povinen společné části domu, které příslušejí k bytu, tj. např. lodžie a další společné části uvedené v článku II., odst. 2 tohoto Domovního řádu.

3. K základním preventivním opatřením k předcházení škodám, poruchám a jiných negativním jevům, narušujícím občanské soužití v domě patří zejména:

Uvnitř bytu:

- a) nepřetěžovat elektrickou instalaci
- b) používat plynové spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry a s platnou revizní zprávou, pravidelně kontrolovat těsnost spojů
- c) pravidelně 1 × měsíčně protáčet uzávěry radiátoru, ventily teplé a studené vody
- d) průběžně kontrolovat a následně opravit případné odkapávání vody z kohoutků a únik vody do klozetové misy
- e) během topné sezóny vytápět byt (i v době déle trvající nepřítomnosti) na minimální teplotu 15 stupňů, aby byla v celém domě zachována tepelná stabilita a nedocházelo tak k vlnutí stěn, vzniku plísní, ke korozi železobetonové konstrukce panelů apod. Je přísně zakázáno zcela uzavírat regulační kohouty umístěné na radiátorech.

Vně bytu:

- a) dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah a řídit se pokyny zveřejněnými vně a uvnitř výtahové kabiny
- b) dodržovat pravidla protipožární ochrany
- c) kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbové okno

### V.

#### Bezpečnost a pořádek

V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

1. Všichni uživatelé jsou povinni zamykat domovní vchodové dveře z obou stran domu v době od 22.00 hod. do 6.00 hod.

2. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel vždy doprovázet od vchodových dveří a po skončení návštěvy zpět ke vchodovým dveřím. Jiným osobám není vstup bez doprovodu uživatele dovolen. Není dovoleno pouštět do domu neznámé osoby pomocí elektronického systému. Rovněž tak není dovoleno vpusit do objektu neznámé osoby současně při vlastním vstupu uživatele. Vstupní dveře je možné blokovat, aby zůstaly otevřené, pouze na dobu nezbytně nutnou a pouze pod dohledem některého z uživatelů.

3. Udržovat pořádek a čistotu. Na chodbách a schodištích nebo ve společných prostorách není dovolené odkládat, hromadit či skladovat jakékoliv předměty. Při porušení této povinnosti bude dotčený uživatel písemně vyzván výborem společenství nebo pověřeným vlastníkem k odstranění předmětů. Pokud je uživatel neodstraní nejpozději do 48 hodin od doručení výzvy, je správce oprávněn nechat je odstranit na náklady uživatele, případně všech uživatelů domu.

4. Vyklepávání prachu z vysavačů, mopů, kobereců apod. z oken a lodžii a čištění věcí na chodbách či jiných společných prostorách je zakázáno.

5. Pokud uživatel či domácí zvířata patřící uživateli znečistí jakoukoliv měrou chodby či jiné společné prostory, nebo pozemky a chodníky přilehlé k domu, je uživatel povinen veškeré způsobené znečištění sám neprodleně odstranit a prostor uvést do původního stavu.

6. Škody na společném majetku, způsobené uživatelem je uživatel povinen odstranit na své náklady. Pokud tak neučiní do 30 dnů od způsobení škody, bude škoda odstraněna prostřednictvím správce k tíži uživatele.

7. Stěhování je dovoleno pouze v době od 8.00 do 19.00 hodin a uživatel je povinen je nahlásit nejméně 5 dnů předem správci domu.

8. Každý uživatel je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda nehrozí vznik škod (voda, elektrický proud, plyn).

9. Každý uživatel je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro všechna tísňová volání – hasiči, lékařská služba, policie.

10. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří jsou povinni poučit děti o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeho bezprostředním okolí.

11. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodové skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

12. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchozí a není zde dovolenou umisťovat kromě rohožek a okrasných květin jakékoli jiné předměty.

13. Ve sklepních prostorách – v uličkách a před vstupy – není dovoleno ukládat jakékoliv předměty. K ukládání věcí slouží pouze sklepní koje patřící k jednotlivým bytům v objektu.

14. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

15. Každý uživatel je povinen chovat se tak, aby předcházel vzniku požáru kdekoliv v objektu. Nesmí proto vnášet a kdekoliv v objektu skladovat předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly způsobit požár nebo riziko jeho vzniku. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmí být vyhazovány z oken, dveří, lodžii nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“ a zahájit hašení pomocí vodních hydrantů umístěných na chodbách a neprodleně přivolat hasiče. Jakákoli škoda na společném majetku způsobená nedbalostí uživatele anebo jeho domácími zvířaty, bude naúčtována k úhradě tomuto uživateli.

16. Cesty před domy jsou určeny k pěšimu provozu, travnaté plochy v přímém okolí domu mají okrasný charakter. Uživatelé nesmí znečišťovat tyto prostory různými druhy odpadů –kuchyňský odpad, papíry, nedopalky apod.

17. Chov a držení domácích zvířat v bytech podléhají obecně závazným právním předpisům a majitelé domácích zvířat jsou povinni se jimi řídit. Uživatelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů, a to např. psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor. Majitel domácího zvířete odpovídá za jeho chování i v době své nepřítomnosti v bytě. Proti obtěžování zvířetem uživatele se ostatní uživatelé mohou bránit občansko-právní cestou podáním k příslušnému státnímu nebo správnímu orgánu. Venčení psů není dovoleno v těsném okolí domu.

18. Uživatel je povinen předcházet nadměrnému výskytu a rozšiřování hmyzu v bytě a ve společných prostorách domu. V případě nadměrného výskytu hmyzu je uživatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit správci. V případě nutnosti použití dezinfekčních či dezinfekčních prostředků jsou všichni uživatelé všech bytů v domě povinni, na základě oznámení správce, zpřístupnit byt v době provádění prací, spolupracovat s pracovníky odborné firmy a řídit se jejich pokyny. V opačném případě bude uživatel, který byt nezpřístupnil, hradit veškeré náklady spojené s prováděním dezinfekce či dezinfekce.

19. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit, užívat omamné a psychotropní látky či konzumovat alkoholické nápoje.

20. Ve společných prostorách nesmí být umisťovány žádné nápisy, plakáty ani inzeráty bez předchozího písemného souhlasu výboru společenství nebo pověřeného vlastníka.

21. Lodžie nesmí být používány jako skladiště.

22. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn, není dovoleno natírání stěn, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení umístěných ve společných prostorách a na společných částech domu.

### VI.

#### Ustanovení o informacích

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele jsou nástěnky v přízemí domů. Jejich prostřednictvím předává výbor společenství nebo pověřený vlastník či správce nejdůležitější informace všem uživatelům bytů.

2. Uživatelé bytů komunikují se správcem, výborem společenství nebo s pověřeným vlastníkem písemnou formou, a to buď doporučeným dopisem, anebo e-mailovou zprávou a to na adresu bdsestka@volny.cz, a nebo na korespondenční adresu Pejevové 3129, Praha 4-Modřany.

3. V případě, že je pro sdělení uživateli předepsána písemná forma, zašle správce nebo výbor společenství či pověřený vlastník písemnost doporučeně, anebo jí prokazatelně vloží do dispoziční sféry uživatele.

4. Každý vlastník bytu je povinen řádně označit jemu příslušející poštovní schránku v přízemí domu svým jménem.

### VII.

#### Ustanovení obecná a závěrečná

1. V případě nedodržování tohoto domovního řádu vlastníkem bytu či jiným uživatelem (dle odstavce 2. Článek 1. tohoto domovního řádku) využijí ostatní vlastníci všech sankčních možností daných jim usnesením shromáždění vlastníků a obecně závaznými právními předpisy. Domovní řád může být měněn nebo doplňován, a to na základě usnesení shromáždění vlastníků, přijatého nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků bytů.

2. Tento domovní řád byl schválen na ustavující schůzi SVJ dne 11. února 2010.

V Praze dne 10. 2. 2010