

# **Společenství vlastníků ulice Vondroušova pro dům č.p. 1195, č.p. 1196, č.p. 1197, č.p. 1198 Praha**

**Vondroušova 1195/49, 163 00 Praha 6, Řepy**

Společnost je zapsána v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze,  
oddíl S,  
vložka 17507, IČ: 052 81 059

## **DOMOVNÍ ŘÁD**

### **čl. 1**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád upravuje pravidla užívání společných částí domu v domě společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1195 - 1198, Praha 6 - Řepy (dále jen „společenství“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.
2. Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad, které obsahuje tento Domovní řád, je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při obývání domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.
3. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení, která jsou v domě umístěna. Domovní řád je závazný pro vlastníky bytů, kteří jsou členy společenství, pro nájemníky, podnájemníky a pro všechny další osoby zdržující se v domě.

### **čl. 2**

#### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha včetně hromosvodu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, okna přístupná ze společných částí a veškerá okna v jednotlivých jednotkách, balkóny včetně balkónových dveří, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, úklidové místnosti, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody (až po bytové

uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po napojení odpadů z bytů či nebytových prostor), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po bytový jistič), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### **čl. 3**

#### **Povinnosti vlastníka jednotky, nájemce, podnájemce a dalších osob zdržujících se v domě (uživatelé bytu)**

1. Vlastník jednotky je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství.
2. Vlastník jednotky je povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
3. Vlastník jednotky, nájemce, podnájemce a další osoby zdržující se v domě (dále jen „uživatel bytu“) se řídí při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.
4. Uživatel bytu neprodleně upozorní výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působí proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod.
5. Uživatel bytu umožní po předchozím vyzvání vstup do jednotky osobám provádějící opravy a úpravy související s opravami společných částí domu, a umožní instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožní odečet naměřených hodnot.
6. Odstraní na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, včetně sklepní kóje, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti.
7. Zdrží se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních obyvatelů domu a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv.
8. Oznámí bez zbytečného odkladu výboru společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství pro potřeby správy domu.
9. Vlastník jednotky oznámí výboru společenství změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, kterou tím společenství způsobil (nezbytné pro stanovení kalkulačního klíče pro rozpočet společných nákladů).
10. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy, tak aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů a nebytových prostor v jejich vlastnických a užívacích právech a oprávněných zájmech.
11. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které způsobil on nebo jeho hosté na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízeních domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada škody v penězích.

12. Vlastník jednotky, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru společenství svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu (e-mailovou adresu) za účelem doručování nutných informací, pozvánek atd.
13. Vlastník jednotky nesmí provádět takové opravy bytu či nebytových prostor a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (např. vytápění, voda, elektroinstalace apod.).
14. Vlastník jednotky je povinen, v případě prodeje bytu, zajistit na své náklady mimořádný odečet spotřeby tepla a vody. Na nového člena společenství přecházejí veškeré povinnosti původního člena týkající se nedoplatků vyplývající z vyúčtování.

#### **čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Držení domácích zvířat podléhajících registraci je uživatel domu povinen hlásit na příslušný úřad.
2. Majitel zvířete odpovídá za to, že zvíře je povinně očkováno dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
3. Držení většího počtu domácích anebo jedovatých a jinak nebezpečných zvířat je bez písemného souhlasu všech vlastníků jednotek příslušného vchodu domu zakázáno.
4. Volný pohyb držených zvířat po společných prostorách domu je zakázán.
5. Znečištění společných částí domu způsobené drženými zvířaty musí jejich majitel okamžitě odstranit.

#### **čl. 5**

##### **Užívání společných prostor**

1. Je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu na schodištích, sklepních průchodech a všech dalších místech sloužících jako únikové cesty, včetně okrasných rostlin, vyřazeného nábytku apod.
2. Společné části domu lze používat jen k určeným účelům. To znamená, že: kolárny a kočárkárny jsou určeny pouze pro dopravní jednostopé prostředky, uskladnění kočárků, saní, společného úklidového a údržbového nářadí a materiálu.
3. Nedodržení výše uvedených zákazů bude mít za následek odvoz předmětů na náklady jejich vlastníka.
4. Uživatel bytu nesmí bez předchozího souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější plášť domu a na jeho střechu jakékoliv zařízení, předměty, vývěsky apod.
5. Přístup k ventilům ve sklepech a společných prostorách nesmí být omezen.
6. Ve sklepních kójkách ani v jiných prostorách domu nesmí být uskladněny látky, které by mohly být zdrojem zápachu, výskytu hmyzu nebo hlodavců. Při porušení tohoto zákazu budou náklady spojené s likvidací přeúčtovány viníkovi.
7. Ve společných částech domu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
8. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky

nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkónů nebo ostatních částí domu včetně společných prostor.

## **čl. 6**

### **Dodržování klidu v domě**

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní uživatelé nebyli obtěžováni nadměrným hlukem, pachy, prachem a podobnými negativními projevy.
2. V době od 22 hod do 6 hod jsou všichni obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid.
3. Vlastník jednotky, který bude provádět úpravy – rekonstrukci jednotky bude dodržovat klid v domě od 18 hod do 8 hod v pracovních dnech. V sobotu lze tyto práce vykonávat od 8 hod do 14 hod. Od této doby včetně neděle je zakázáno tyto práce vykonávat.

## **čl. 7**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z platných obecně závazných předpisů.
2. Vlastník jednotky musí zajistit dodržování Domovního řádu i osobami, které jsou s ním ve společné domácnosti, jejich návštěvníky nebo osobami, kterým byt pronajal.
3. Vlastník jednotky odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby uvedené v bodě 2 tohoto článku způsobí na společném majetku. Tyto škody musí na svůj náklad neprodleně odstranit.
4. V případě, že výbor společenství zjistí porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem ze strany vlastníka jednotky, projedná stížnost na svém zasedání, na které bude příslušný vlastník pozván. Pokud po tomto jednání nedojde k nápravě nebo výbor společenství zjistí opakování porušování povinností stanovených Domovním řádem, upozorní na tuto skutečnost příslušného vlastníka doporučeným dopisem, ve kterém bude stanoven další právní postup na základě příslušného právního předpisu.
5. Domovní řád byl schválen jako nedílná součást Stanov společenství na Shromáždění vlastníků dne .....12.2017 a nabývá účinnosti dnem .....12.2017.