

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Společenství vlastníků jednotek Nad Obcí I 1416

IČ: 26714329

(dále jen „Společenství vlastníků“)

### Úvod

Tento Domovní řád doplňuje Stanovy našeho Společenství vlastníků.  
Byl přijat jednomyslně vlastníky domu na členské schůzi  
dne ..... 2018, kdy nabyl závazné platnosti.

Domovní řád stanoví závazná pravidla pro chování a jednání vlastníků a příslušníků jejich rodin, případně jiných osob využívajících byt vlastníka. Hlavním cílem Domovního řádu je vymezení práv a povinností obyvatel domu, aby nedocházelo k narušování sousedských vztahů svévolným jednáním nebo zanedbáváním povinností při údržbě vlastního bytu nebo při využívání společných prostor. Specifický charakter domu, kdy jednotlivé bytové jednotky jsou vzájemně provázány společnými částmi domu i rozvodným systémem vyžaduje vzájemnou spolupráci a ohleduplnost, které mohou přispět ke klidnému soužití. Zkušenosti z dlouhodobého soužití nás opravňují vyžadovat dodržování Domovního řádu i po převzetí bytových jednotek do vlastnictví.

### Čl. 1 Povinnosti vlastníka a obyvatele domu.

- a) Svým chováním dbá na dobré sousedské vztahy a vystřihá se zejména, aby svým nepříměřeným jednáním:
  - ohrozil majetek ostatních vlastníků.
  - zneužíval zdroje vody a elektrické energie v místech, kde není měřena spotřeba.
  - znečišťoval životní prostředí tj. společné prostory a okolí domu.
  - nebo jiným způsobem zneužíval společný majetek nebo narušoval klid.
- b) Vlastník není oprávněn bez souhlasu shromáždění pronajímat či jinak užívat společné části domu a společné pozemky.
- c) Vlastník i obyvatel je povinen dodržovat tento Domovní řád a plnit přijatá usnesení shromáždění.

### Čl. 2 Udržování čistoty a pořádku společných částí domu.

- a) Vlastník je povinen zajistit pravidelný úklid příslušné podesty a schodiště, sklepních chodeb a přístřešku na odpadky, dle rozpisu vyvěšeného na nástěnce SVJ.
- b) Vlastník je povinen zajistit pravidelný úklid sněhu dle rozpisu vyvěšeného na nástěnce
- c) Vlastník je povinen zajistit po sobě úklid, pokud využíval dílnu, prádelnu, sušárnu, kočárkárnu nebo jinou společnou část domu včetně přilehlých pozemků.

### Čl. 3 Ochrana majetku

- a) Všichni vlastníci a obyvatelé dbají o bezpečnost svého soukromého i společného vlastnictví tím, že dbají na řádné uzavření domu, oba vchody i branku na horní cestě.
- b) Vlastníci a obyvatelé s trvalým pobytem v domě mohou poskytnout klíče od vchodů i dalším osobám, avšak odpovídají za řádné chování držitelů klíčů v domě.
- c) V případě požáru nebo havárie vody je každý obyvatel povinen učinit bezodkladná opatření, aby zabránil ohrožení života a zdraví jiných osob, jakož i škodě na majetku. K výzvě o pomoc ostatních lze použít sirénu zabezpečovacího systému některého z bytů.

### Čl. 4 Režim na střeše a terasách

Konstrukce terasového domu vyžaduje tato opatření :

- a) Na střechu nelze svévolně instalovat žádné konstrukce nebo antény, pokud nejsou společné nebo nebyly schváleny členskou schůzí
- b) Terasu, která je současně střešou spodního bytu vlastník udržuje ve stavu, který

*Handwritten signature*

- brání protékání. do nižšího bytu.
- c) Všechny předměty na terasách musí být zabezpečeny proti pádu na jinou terasu
- d) Rostlinstvo v okrasných žlabech nesmí znečišťovat sousední nižší terasu, a podílet se tak na ucpávání odpadního potrubí, jehož ústí je bezprostředně pod terasou.
- e) Při letním zavlažování žlabů dbáme, aby proud vody nedopadal též na sousední nižší terasu a nestrhával s sebou části rostlin a zeminy.
- f) Provoz na terase nesmí narušovat, co do hluku, život v ostatních bytech.

#### **Čl. 5 Správa svěřených pozemků**

V době, kdy oba terasové domy spadaly pod jednu samosprávu, byly přilehlé pozemky po obou stranách domů svěřeny některým bytovým jednotkám ke spravování. Hlavní podmínkou pro přidělení pozemku bylo udržování zeleně na vlastní náklady.

Rozdělení svěřených pozemků tvoří přílohu č. 1 tohoto domovního řádu.

- a) Na těchto pozemcích se nesmí budovat žádné konstrukce, které by omezily plochu určenou pro rostliny, keře a stromy.
- b) Pokud vlastník bytové jednotky není spokojen s údržbou svěřeného pozemku jiným vlastníkem, je oprávněn navrhnout výboru či shromáždění sjednání nápravy.
- c) Správa svěřeného pozemku zaniká při převodu jednotky novému vlastníkovi.
- d) Vzhledem k dlouhodobé investici dříve uživatelů, nyní vlastníků bytových jednotek, formou své práce, i finančními prostředky, nepřipadá nové přerozdělení v úvahu. Je však možné po vzájemné dohodě dvou vlastníků pozemky vyměnit nebo svěřit do správy vlastníku bytové jednotky, který dosud pozemek nespravoval.
- e) Svěřený pozemek je nadále společným vlastnictvím SVJ a nelze jej pronajmout třetím osobám.
- f) Za pravidelnou údržbu a nekonfliktní vztahy správců sousedních pozemků odpovídají příslušní vlastníci.

#### **Čl. 6 Držení domácích zvířat**

- a) Vlastník bytu je v souvislosti s držením zvířat v bytě odpovědný za:
  - bezpečnost, aby zvířata neohrožovala a neobtěžovala ostatní obyvatele
  - za pořádek ve společných prostorách, pokud je k držení zvířete využívá
  - za hygienu v těchto prostorách ( zápach, paraziti atd.)
- b) O případném chovatelství zvířat může rozhodnout jen shromáždění.
- c) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby domácí zvířata hlukem a zápachem neobtěžovala ostatní obyvatele domu.

#### **Čl. 7 Adaptace bytů**

- a) Adaptací bytu se rozumí úprava místností a rozvodů vody, plynu a el. proudu za vstupními dveřmi bytu.
- b) Adaptaci provádí vlastník bytu na vlastní náklady dle předem schváleného projektu.
- c) Vlastník archivuje plán stavebních úprav, zejména všech rozvodů a jednu kopii těchto podkladů předá výboru SVJ.
- d) S adaptací bytu nesmí souviset žádný zásah do celkového vzhledu domu nebo zásahu do společných částí domu.
- e) S adaptací bytu nesmí souviset žádný zásah do bytu jiného vlastníka.
- f) S adaptací bytu nesmí souviset narušení statiky nebo společných rozvodných sítí.

#### **Čl. 8 Pronájem bytů**

- a) Vlastník je povinen projednat pronájem bytu s výborem SVJ a poskytnout informace o délce pronájmu, počtu osob a účelu pronájmu, jakož i o všech změnách.
- b) Případná změna účelu pronájmu ( byt → pracoviště ) podléhá předem schválení shromážděním.
- c) V této souvislosti je vlastník bytu povinen seznámit nájemce se **Stanovami a Domovním řádem SVJ** a zajistit jeho dodržování ve všech bodech.

*Ru*

- d) Vlastník jednotky v souvislosti s pronájmem jednotky vynaloží přiměřené úsilí, aby nájemníky představil ostatním obyvatelům domu.
- Čl. 9 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti plynoucí pro občana z jiných všeobecně platných zákonů, předpisů a nařízení ČR.

V Praze 11. května 2018

Výbor SVJ

DAVID RUON  
Předseda SVJ *[Signature]*

*[Signature]*