

# DOMOVNÍ ŘÁD

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ POD TEREBKOU 1136, PRAHA (dále jen SVJ)

čl. 1

### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných prostor domu v bytovém domě, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a majiteli jednotlivých bytů je stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků jednotek.

čl. 2

### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního odboru Úřadu MČ Prahy 4 určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, komora mimo byt apod.)
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, sušárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení).
4. **Uživatel jednotky:** Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro všechny vlastníky jednotek, členy jejich domácností, pro jejich nájemníky (podnájemníky) a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky (nájemce či podnájemce) umožní vstup do budovy.

čl. 3

### Práva povinnosti majitelů bytů

1. Práva a povinnosti majitelů bytů upravuje občanský zákoník.
2. SVJ zajišťuje majitelům bytů výkon práv spojených s jejich vlastnictvím k bytům.
3. SVJ je oprávněno po předchozí dohodě s uživatelem vstoupit do bytu za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel teplé a studené vody, kontroly elektrorozvodů. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel je povinen řádně užívat byt a jeho příslušenství i společné části domu řádně – podle jejich určení. Přitom odpovídá za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s ním bydlí a které ho navštěvují.

Nesmí provádět v bytě bez souhlasu výboru přeložky nebo změny vodovodního, kanalizačního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, odstraňování nebo přemísťování příček, nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěrů oken, balkonů apod. Uživatel bytu zajišťuje na své náklady opravy v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení. Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v domě, nebo jež způsobil osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci. Neodstraní-li uživatel bytu včas závady, za které zodpovídá, učiní tak po předchozím upozornění SVJ a to na náklady majitele bytu.

5. Uživatel bytu je povinen oznámit před zahájením rekonstrukce / stavebních úprav plánovaný časový rozsah rekonstrukce / stavebních úprav bytu výboru SVJ a je povinen vyvinout maximální úsilí, aby v průběhu rekonstrukce nedocházelo k nadměrnému rušení ostatních uživatelů jednotek, k újmě na majetku či zdraví ostatních uživatelů či osob nacházejících se v domě.
6. Uživatel bytu je povinen po předchozím oznámení výboru SVJ umožnit přístup do bytu a jeho příslušenství za účelem zjištění technického stavu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel spotřeby plynu, teplé a studené vody.
7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
8. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### čl. 4

### Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v jeho bezprostředním okolí.
2. Je dovoleno chovat pouze zvířata, jejichž chov je v bytě obvyklý, není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.
3. Písemného souhlasu výboru SVJ je třeba k držení většího počtu domácích zvířat, nebo zvířat jedovatých či jinak nebezpečných.

#### čl. 5

### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatelů domu. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2. Vlastníci, resp. uživatelé bytů jsou povinni zejména
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu.

čl. 6

## Sušárna

Způsob užívání sušárny stanoví shromáždění SVJ.

čl. 7

## Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů a oken, na fasádu, na střechu anténní stožár nebo jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny a veškeré předměty na oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty z oken a balkonů.
3. Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno uhnízdování ptactva na balkonech.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ.
5. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav bytového domu nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 8

## Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu včetně odklizení sněhu v zimním období.
2. Uživatel i osoby s ním společně bydlící jsou povinni v domě udržovat pořádek a čistotu.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místě k tomu určeném v době od 8.00 do 19.00 hod. Na balkonech je dovoleno jenom kartáčování šatstva, polštářů apod.
4. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
5. Způsobí-li uživatel mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami aj. osobami byt užívajícími.
6. Smetí a odpady se vysypávají do sběrných nádob na směsný odpad (dále jen popelnice). Do popelnic je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem či je určeno do kontejnerů na tříděný odpad (plasty, sklo, papír apod.).

## Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat dům.
2. SVJ je povinno zajistit pro každého uživatele butu klíč od domovních dveří a od sklepa, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a sušárna.

## Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hod. (v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hod.) jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid.

## Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád je závazný pro všechny vlastníky bytů, nebo i pro jejich nájemníky.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit výbor SVJ.
4. Jestliže uživatel bytu nebo ti, kdo s ním bydlí, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle Občanského zákoníku.

Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ a vstoupil v platnost dne 27.06.2019



za "Společenství vlastníků Pod Terebkou 1136, Praha",

IČO: 07030886

se sídlem: Praha 4-Nusle, Pod Terebkou 1136/11, PSČ 140 00

které zastupují: Ing. Josef Hrouda, předseda výboru, Gabriela Vlachová, místopředseda výboru  
a Jaromíra Henzlová, místopředseda výboru