

## **PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR (Domovní řád)**

### **Čl. I Vymezení pojmů**

1. Budovami se rozumí budovy č.p. 933, nacházející se v Podkovářské ulici resp. v ulici Pod Harfou, v Praze 9.
2. Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo v souladu s ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budově vymezené v odst. 1 tohoto článku (dále jen SVJ).
3. Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci. Výbor tvoří výkonný orgán tohoto společenství.
4. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

### **Čl. II Základní ustanovení**

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
3. Tento domovní řád vydaný výborem společenství platí až do rozhodnutí schůze SVJ. Na následující schůzi SVJ předloží výbor dokument ke schválení společenství vlastníků.
4. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.
5. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budov.

### Čl. III Společné části budovy

1. Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 sbírky 1994 v platném znění. Jedná se zejména o:
  - a) prostory vnitrobloku – vnitroblok umožňuje majitelům bytů relaxaci v prostředí bytového domu. V prostoru vnitrobloku se nachází parková plocha vybavená prvky zahradní architektury (chodníky, lavičky, pergoly, osvětlení a dětské hřiště).
  - b) základové konstrukce včetně izolací, nosné svíslé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělící zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády,
  - c) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání a přisvětlení schodiště, hromosvod, venkovní dešťové svody. Společná televizní anténa (STA),
  - d) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky,
  - e) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství.
  - f) sušárna, kočárkárna, úklidové místnosti, místnosti údržby,
  - g) konstrukční a izolační části balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
  - h) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejich odvětrání, teplé a studené vody, elektřiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozveden rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody, která končí v revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy,
  - i) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),
  - j) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkových stanic),
  - k) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,
  - l) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).
2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
3. V budově jsou vyčleněny společné prostory – příjezdové komunikace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků těch jednotek, kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek jsou zejména povinni:
  - a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
  - b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
  - c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu
  - d) nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo k vyjetí ven,
  - e) neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvířata,
  - f) v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat kromě věci náležící k běžné výbavě a údržbě vozu žádné další předměty, zejména hořlavé věci nebo hořlaviny,

- g) strpět vstup a průchod ostatních vlastníků jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležících do vlastnictví všech vlastníků jednotek,
- h) parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením,
- i) na výzvu správce neparkovat ve správcem vyhlášenou dobu v garážích, aby mohlo dojít ke konání hromadného úklidu garáží, při ponechání vozidla nelze pro příslušné parkovací místo provést úklid,
- j) v okolí budov parkovat pouze na místech k tomu určených. Je přísně zakázáno parkovat mimo tyto místa, například na chodníku, příjezdové cestě, či místech vyhrazených pro nástup požárních jednotek.

#### Čl. IV

#### Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb., **stanovami SVJ a Příručkou uživatele bytové jednotky**.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ zasílanými pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství v tuzemské měně. Případné poplatky za příjem nestandardní platby (např. platba ze zahraničí) jdou k tíži vlastníka jednotky.
4. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
5. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on, jeho nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
6. Souhlasu výboru společenství je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené užitné vody, kanalizace, plynu a elektřiny při využití společných prostor.
7. Vlastník či nájemník je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.
8. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.
10. Vlastník je povinen neprodleně nahlásit správci ztrátu čipu pro vstup do objektu.

**Čl. V**  
**Užívání společných částí domů**

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Prostory vnitrobloku využívejte s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor provádí správcovská firma, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit vybavení vnitrobloků před poškozením a dbát na dodržování pořádku.
3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.
4. Způsob užívání prádelen, sušáren a kočárkáren stanoví výbor SVJ.
5. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

**Čl. VI**  
**Nebezpečné činnosti**

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoliv v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plyné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Mezi nebezpečné činnosti patří také grilování a podobná činnost s ohněm na předzahrádkách, terasách a balkónech. Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku případného požáru a škody způsobenou touto činností. Nutné je také myslet na okolní byty, které by mohly být obtěžovány kouřem či zápachem. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby jí neprováděl.
3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty záblavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkónů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostoru garáží jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.
5. Jestliže budou výše uvedené předměty skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce vyzván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

**Čl. VII**  
**Zajištění pořádku a čistoty v domě. Manipulace a umísťování předmětů**

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Ve společných částech domů je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
4. Rostliny v oknech, nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních vlastníků. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
5. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
6. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodží, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

#### **Čl. VIII Domovní klid**

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni se trvale chovat tak, aby **neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy**.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. **Noční klid** je stanoven: od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučné audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.
4. Ustanovení bodu 1. - 3. se nevztahují na dny státních svátků a významných dnů zejména oslavy nového roku, kdy je nutné chováním dodržet dobré mravy.

#### **Čl. IX Chování a držení zvířat**

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.
4. **Ve vnitrobloku a společných prostorech je zakázáno venčení domácích zvířat.**

5. Při venčení domácích zvířat (především pak psů) v bezprostředním okolí domu, (mimo prostory vnitrobloku a společných prostor, kde je toto zakázáno), musí být majitel vybaven pomůckami na sběr exkrementů a tyto na své náklady odstraňovat. Každý majitel zvířete může být členy výboru, správcem či ostrahou při venčení vyzván k předložení těchto pomůcek.

#### **Čl. X**

##### **Postup při porušení domovního řádu**

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, dále potom správce a ostraha, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).
3. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, či obdobných látek).
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníkem jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

#### **XI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád byl schválen výborem dne 10. dubna 2008.
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 10. dubna 2008.
3. Příručku uživatele bytu obdržel každý vlastník při podpisu kupní smlouvy. Je také k dispozici na stránkách společenství vlastníků ([www.novaharfa.info](http://www.novaharfa.info)).

**Výbor SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933**