

čl. I**Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech spravovaných Společenstvím vlastníků jednotek Dědinoва 2006-8, Praha 4, dále jen SVJ, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem 72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a stanovami SVJ. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na členy SBD Pokrok, kteří nejsou vlastníky jednotek.

čl. II**Základní pojmy**

1. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení (příslušenství bytu, vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, např. sklep se považují za součásti bytu).
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).
4. Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé nebo studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
5. Uživatel bytu je vlastník bytové jednotky, nájemce nebo podnájemce.
6. Člen SVJ je každý vlastník jednotky v domě.

čl. III**Práva a povinnosti uživatelů bytů**

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku v platném znění. Uživatel je povinen pečovat o ochranu majetku vlastního i společných částí před jakýmkoliv poškozením.
2. SVJ je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití nebo poškození protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Zástupce výboru SVJ, kontrolní komise SVJ nebo správce je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) nebo provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) nebo po opakovaném neúspěšném pokusu o vstup do bytu z viny uživatele,

bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu neprodleně výbor SVJ nebo správce vyrozumí uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit výboru SVJ a správci místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

7. Uživatelé bytů i nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

8. Podnikání v bytech užívaných vlastníky není omezeno. Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem výboru SVJ, o který je nájemce povinen písemně požádat. Výbor SVJ musí poté svoje stanovisko také doručit písemně žadateli.

čl. IV**Držení domácích a jiných zvířat**

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Odvětrávání pachu, pocházejícího z chovu zvířat, nesmí být konáno do společných prostor.
3. Uživatel je povinen zamezit volnému pohybu zvířat ve společných prostorách a na zelených plochách náležejících k domu. Případné znečištění plochy exkrementy zvířete je povinen uživatel (chovatel) neprodleně odstranit.
4. Uživatel bytu, který je chovatelem nebezpečných zvířat ve smyslu příslušných zákonných ustanovení a vyhlášek, je povinen písemně informovat o této skutečnosti, o bezpečnostních rizicích a o provedených bezpečnostních opatřeních výbor SVJ. Tato povinnost se mu ukládá při zahájení chovu a poté vždy v lednu každého dalšího roku. Informace musí obsahovat přesné pojmenování a popis každého zvířete.

čl. V**Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů**

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, s výjimkou rohože před vstupem do bytu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména: umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní obrany; zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně; zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasinání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.

4. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku.
5. Dveře a okna sklepů a ostatních společných prostor musejí být, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů nebo zvířat není ve společných prostorách bytového domu přípustné.

čl. VI

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Pravidla užívání prádelny, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví výbor SVJ a vhodným způsobem o nich informuje všechny uživatele.
2. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě.
3. U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný, tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě a uhradit příslušné poplatky.
4. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou nesmí být práno ve společné prádelně.
5. Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době stanovené pravidly dle bodu 1.

čl. VII

Další společné části

1. Dalšími společnými částmi domu jsou například sklad na kola, místnost pro stolní tenis apod.
2. Pravidla jejich užívání a úklidu stanoví výbor SVJ a vhodným způsobem o nich informuje všechny uživatele.
3. Pro případ převisu poptávky nad nabídkou, výbor SVJ stanoví navíc pravidla, která zajistí, že nikdo z uživatelů nebude znevýhodněn.
4. Výbor SVJ je oprávněn v nezbytném rozsahu vybrat a omezit přístup uživatelů do některých prostor, které jsou určeny k práci anebo archivaci dokumentů spojených s činností SVJ a jeho orgánů.

čl. VIII

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější konstrukce domu, například balkonů, lodžii a oken, na fasádu nebo anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty, včetně předokenních sušáků na prádlo, mříží apod.
2. Uživatelé nesmějí jakýmkoli způsobem, například zastíněním, rušit provoz ostatních zařízení, která jsou na domě s vědomím SVJ umístěna (kabelová televize, převaděč signálu mobilního operátora apod.).
3. Květiny v oknech, na balkonech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

čl. IX

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Výbor SVJ nebo správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že shromáždění SVJ rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken nebo balkonů.
4. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto subjektem také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.
5. Uživatel je povinen na své náklady neprodleně odstranit závady a poškození, které způsobil na společném majetku SVJ.
6. Ve všech společných prostorech je zakázáno kouřit, ukládat nebezpečné hořlaviny či výbušniny, nebo manipulovat s otevřeným ohněm.
7. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota a byla respektována pravidla ukládání tříděného domovního odpadu a nebezpečného odpadu.
8. Ukládání velkoobjemového odpadu ve společných prostorách domu je přísně zakázáno.
9. Poškození zeleně, zejména keřů a stromů je zakázáno. Případné požadavky na regulaci či odstranění problematických částí zeleně je nutné řešit žádostí podanou výboru SVJ.

čl. X

Zabezpečení domu

1. Uživatelé jsou trvale povinni zamykat dům a přístupy do společných prostor, zejména sklepů, případně v souladu s návodem nebo poučením používat další zabezpečovací systémy.
2. Výbor SVJ nebo správce je povinen zajistit, aby každý uživatel bytu obdržel nezbytně nutný počet ovládacích prvků (klíčů, čipů apod.) od domovních dveří anebo zabezpečovacího systému, případně na vyžádání uživatele za odpovídající úhradu další kusy.
3. Klíče anebo ovládací prvky od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru SVJ uloženy na určeném místě. Výbor SVJ o tom vhodným způsobem informuje všechny uživatele.
4. Výbor SVJ nebo správce vede evidenci přidělených ovládacích prvků; je-li to možné včetně jednoznačných identifikačních znaků.
5. Případnou ztrátu nebo znehodnocení je uživatel povinen neprodleně oznámit výboru SVJ a správci a znehodnocený prvek vrátit. Uživatel nese riziko úhrady nákladů nutných pro zábranu zneužití ztraceného prvku.

6. Za půjčení klíčů od domu třetím osobám, resp. za škody tím vzniklé, odpovídá uživatel.

čl. XI

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem, prachem, pachem nebo jinak.
2. V době od 22:00 do 6:00 h jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv jinou hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, přehrávačů, osobních počítačů, herních konzolí apod.
3. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání nebo sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době od 8:00 do 19:00 h a mimo dny pracovního klidu. Pokud toto ustanovení nemůže v odůvodněném případě respektovat, musí nejméně 7 dní předem upozornit vhodným způsobem všechny uživatele a vymezit dobu, kdy k porušení tohoto pravidla dojde. Takovou dobu je pak již bezpodmínečně povinen dodržet.
4. Uživatelé nesmějí parkovat na plochách zeleně, požární přístupové cestě ani na zelených plochách náležejících k domu.

čl. XII

Porušení domovního řádu

1. Dojde-li k porušení domovního řádu ať už opomenutím nebo jednáním úmyslným či neúmyslným ze strany uživatele, je kterýkoli další uživatel nebo člen výboru SVJ nebo správce oprávněn vyzvat porušitele k upuštění od porušování domovního řádu a v případě, že porušením vznikla škoda, k odstranění následků.
2. V případě opakovaného porušování domovního řádu je výbor SVJ oprávněn přistoupit k řízení pro navrácení pokojného stavu všemi dostupnými zákonnými prostředky.
3. Viník je odpovědný za škodu anebo odstranění následků škody, kterou svým jednáním v rozporu s tímto řádem způsobil.

čl. XIII

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, vlastníky bytových jednotek, podnájemce, příslušníky jejich společných domácností i jejich návštěvy, případně pro osoby, které se s jejich vědomím v domě zdržují.
3. Výbor SVJ je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
4. Změny domovního řádu je možné provádět pouze písemnými změnami nebo dodatky, které odsouhlasí shromáždění SVJ.

Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne 9.11.2011 a tímto dnem nabývá účinnosti.