

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Společenství vlastníků Vodárenská 26/5 se sídlem Vodárenská 26/5, 147 00 Praha 4

### Čl. I

#### Úvodní ustanovení

Smyslem a účelem tohoto domovního řádu je přispět k vytvoření podmínek pro bezproblémové bydlení a užívání bytových jednotek (dále jen „bytů“) a společných částí předmětné budovy Vodárenská 26/5. Dodržováním jeho ustanovení je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost a minimalizovat náklady vynakládané na údržbu a opravy domu.

#### Tento domovní řád:

- Upravuje práva a povinnosti členů „Společenství vlastníků Vodárenská 26/5“ (dále jen „SVJ“) při výkonu vlastnického práva vlastníků jednotek (dále jen „vlastníci bytů“) a je závazný pro všechny uživatele budovy, kteří ji užívají na základě jiného než vlastnického titulu (dále jen „uživatelé bytů“) a pro návštěvníky domu.
- Upravuje některé vztahy vznikající v souvislosti s výkonem vlastnického a užívacího práva a zásady užívání společných částí předmětné budovy a zařízení, jakož i základní principy občanského soužití v domě Vodárenská 26/5.
- Vychází z obecně závazných právních předpisů, kterými jsou zejména občanský zákoník (zák. č. 40/1964 v platném znění), zákon kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a doplňují některé zákony (zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění), a ze Stanov společenství. Všechny otázky, které nejsou tímto Domovním řádem řešeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- Schvaluje shromáždění vlastníků jednotek a smí měnit, upřesnit či doplnit pouze shromáždění vlastníků jednotek.  
Pro změnu Domovního řádu je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů.
- Musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy SVJ Vodárenská 26/5.

### Čl. II

#### Práva a povinnosti vlastníků a uživatelů

Vlastníci a uživatelé bytů mají právo na řádné a nerušené bydlení a užívání svých bytů a nárok na přiměřené užívání společných částí domu. K dosažení tohoto účelu jsou současně povinni zejména:

1. Udržovat byt ve stavu odpovídajícím požadavkům stanoveným hygienickými, požárními a bezpečnostními předpisy.
2. Po předchozím oznámení umožnit příslušné osobě, případně i členům výboru, přístup do bytu k provedení odpočtů měřidel tepla, teplé a studené vody, či kontroly a výměny těchto měřidel (pokud jsou nainstalovány) či provedení revizí či jiných oprav.

3. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka nebo uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně vlastníka a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu havárie apod. se doporučuje, v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka nebo uživatele, oznámit SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. V případě déletrvající nepřítomnosti (nad 30 dnů) oznámit výboru osobu zplnomocněnou k zpřístupnění bytu.
6. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech domu nebo zařízení domu způsobil on, uživatelé jeho bytu nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.
7. Vlastník je povinen seznámit uživatele bytu s Domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto Domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má SVJ právo vyzvat vlastníka k úhradě případně vzniklých škod. SVJ může také požádat vlastníka o ukončení užívání bytu těmito osobami.
8. Řádně přispívat na provoz domu a služby částkami odsouhlasenými na schůzi shromáždění.
9. Vlastník jednotky je povinen SVJ sdělit aktuální kontaktní údaje své nebo osob, jimž umožňuje užívání jednotky, na kterých mohou být tyto osoby zastiženy v případě havárie v jeho jednotce.
10. Vlastníci bytu jsou povinni v případě změny počtu osob trvale užívajících byt nejpozději do pěti pracovních dnů po okamžiku, kdy nastane tato situace, nahlásit tuto změnu výboru SVJ. To se týká i situace, kdy se bude v bytové jednotce vyskytovat další osoba po dobu delší než 30 po sobě jdoucích kalendářních dnů. Výbor je povinen tuto informaci předat správci objektu pro potřeby výpočtu poplatků za služby.
11. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit změnu, pokud se změnila jeho vlastnická práva k domu nebo pokud svůj vlastnický podíl prodal.
12. Dbát toho, aby se předcházelo výskytu hmyzu a hlodavců v domě a případný jejich výskyt neprodleně oznámit orgánům SVJ.

### **Čl. III**

#### **Pravidla užívání společných částí domu**

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních. Určité společné prostory mohou orgány SVJ vyhradit pro využití pouze k výlučnému účelu (např. pro kočárky, kola apod.)
2. Vchody, chodby, schodiště apod. musí vždy zůstat volné, aby prostor splňoval požární předpisy. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, ledaže by se jednalo o odvrácení bezprostředně hrozícího nebezpečí.
3. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika uživatelům v domě, pokud nemají od orgánů SVJ povolení k časově omezenému využití určitých prostor ke konkrétnímu účelu.

4. Pokud je použití společných prostor spojeno s odběrem vody, elektřiny, plynu z odběrního místa v těchto prostorách, je uživatel povinen provést úhradu za tuto spotřebu způsobem, který mu orgány SVJ stanoví.
5. Vlastníci a uživatelé bytů jsou na výzvu orgánů SVJ povinni upustit od nedovoleného užívání společných prostor a zařízení (např. odstranit z chodby skladované věci). Po marné výzvě je v pravomoci orgánů SVJ obstarat odstranění takových věcí k tíži vlastníka či uživatele bytu, který se nedovoleného jednání dopustil.
6. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost výboru SVJ nebo výborem pověřené osobě. Kontakty budou uvedeny na nástěnce.

#### **Čl. IV.**

#### **Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí**

1. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu a využívat pro umístění odpadu pouze k tomu vyhrazené sběrné nádoby.
2. Není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu – společných prostor.
3. Není dovoleno ve společných prostorech krmení holubů na římsách oken a lodžii.
4. Rostliny v oknech nebo na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
5. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření zápachu nebo aby nepodporovaly výskyt hmyzu, hlodavců apod.
6. Ve společných částech domu je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
8. V případě, že vlastníci či uživatelé bytu znečistí společný prostor domu nebo ve společných prostorách způsobí nepořádek, jsou povinni toto znečištění nebo nepořádek po sobě okamžitě uklidit. To se týká zejména případů, kdy vlastník nebo uživatel bytu provádí v bytě stavební nebo jiné úpravy.
9. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo balkónů, zejména cigaretových nedopalků.

#### **Čl. V.**

#### **Užívání společných prostor domu**

1. Druhý a další náhradní klíč od hlavního vchodu do domu si hradí vlastník jednotky sám na vlastní náklady, první klíč pro každou jednotku zajišťuje výbor SVJ na náklady společenství.
2. Klíče k domovním dveřím mohou být, se souhlasem výboru SVJ, zapůjčeny dalším osobám, jako jsou poštovní doručovatelé, opraváři výtahů a osoby zajišťující úklid.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na nástěnce.

4. Vstupní dveře se zásadně zamykají. Návštěvě umožňuje vstup navštívený, který odpovídá za pohyb návštěvníka v domě. Je zakázáno záměrně ponechávat hlavní dveře nedovřené nebo jinak neuzavřené.
5. Všichni vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni zamykat i uzamykatelné společné části domu (sklep, dveře do dvora aj.).
6. Není dovoleno umožnit vstup do domu neznámým osobám, ani pokud se odvolávají na některého z vlastníků či uživatelů bytů v domě.
7. Za dodržování Domovního řádu odpovídá za návštěvy vlastník bytu případně uživatel bytu.
8. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni po sobě zhasínat světlo ve společných prostorách, především v místech, kde není instalován časový spínač světla (zejména ve sklepech).
9. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem shromáždění SVJ.
10. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu shromáždění SVJ.

## **Čl. VI. Ochrana před hlukem, noční klid**

1. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali hlukem ostatní.
2. Noční klid je ve všední dny od 22.00 do 6.00 hodin, z pátku na sobotu a ze soboty na neděli od 23.00 do 08.00 hodin. V této době není dovoleno v domě vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, zejména zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlasitě audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena doba pracovního klidu - ve všední dny a o sobotách, nedělích a státem uznaných svátcích v době od 20.00 do 8.00 hodin. V této době není dovoleno provádět hlučné údržbářské a stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.).

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

1. Vlastníci a uživatelé bytů nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. Za dodržování domovního řádu odpovídá za zvířata v domě vlastník bytu.
2. Vlastníci a uživatelé bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat a takového druhu, aby jejich chovem nebyli nijak obtěžováni (zejména hlukem a zápachem) ostatní obyvatelé domu.
3. Vlastníci a uživatelé bytu jsou povinni zajistit, aby jejich zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, popř. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
4. Ve společných prostorách domu je venčení domácích zvířat zakázáno.

## **Čl. VIII. Komunální a rozměrný odpad**

1. Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům.  
Je zakázáno vyhazovat do kontejneru na směsný odpad takové předměty, pro které jsou určeny kontejnery pro tříděný odpad.
2. Z hygienických důvodů je zakázáno odkládání odpadků (i jen krátkodobě) ve společných prostorách.  
Do společných prostor, jako je hlavní vstup, společné chodby, schodiště, všechny únikové cesty, se smí trvale použít pouze společná rohožka při vstupu do domu a rohožky před vstupem do bytů.
3. Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek apod. (dále jen „rozměrný odpad“), jsou vlastníci a uživatelé bytů povinni odkládat na místech obcí k tomu určených (kontejnery nebo skládky). Odkládání rozměrného odpadu na chodbách domu je zakázáno. Uživatele, který tento zákaz poruší, vyzve písemně člen výboru SVJ k nápravě. Není-li vlastníkem nebo uživatelem bytu náprava zjednána ani po výzvě, zajistí výbor SVJ nápravu na účet vlastníka bytu.
4. Dočasné odkládání rozměrného odpadu v domě může být dovoleno jen v prostorách určených k tomuto účelu výborem SVJ (pokud výbor SVJ takové prostory vymezí).  
Před složením rozměrného odpadu na určené místo je zájemce o uložení odpadu povinen tuto skutečnost oznámit předsedovi výboru nebo členovi výboru SVJ.  
Zájemce o uložení rozměrného odpadu je povinen se s předsedou výboru nebo členem výboru SVJ dohodnout na termínu odstranění rozměrného odpadu uloženého v domě. Maximální lhůta uložení je jeden měsíc. Předseda výboru je oprávněn zájemci o uložení rozměrného odpadu v domě toto uložení nepovolit nebo požadovat odstranění odpadu před smluveným termínem.  
Povolení k dočasnému uložení rozměrného odpadu dává výbor písemnou formou zájemci na vědomí a rovněž povolení bude po celou dobu k dispozici na nástěnce. Zájemcem může být vlastník či uživatel bytu.
5. V případě, že rozměrný odpad nebude z domu v řádném termínu odstraněn, může výbor SVJ nechat odstranit rozměrný odpad na náklady vlastníka či uživatele bytu.
6. V prostoru určeném k dočasnému uskladnění odpadu je zakázáno ukládat předměty hořlavé a výbušné, zapáchající, silně znečištěné a předměty z nichž vytékají kapaliny nebo jiné předměty, které svojí přítomností v domě mohou ohrozit zdraví nebo životy obyvatel domu.

## **Čl. IX. Postup při porušení domovního řádu**

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a uživatelé bytů, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku a klidného občanského soužití. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o uživatele bytu, pak i vlastníka bytové jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu. Za toto odstranění nese odpovědnost vlastník jednotky.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, vyrozumí výbor SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil k daným skutečnostem.

3. Shromáždění SVJ rozhoduje, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou.  
Došlo-li k zvlášť závažnému porušení Domovního 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 uživatele bytu, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech domu, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

## **Čl. X. Závěrečná ustanovení**

Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Na dodržování tohoto domovního řádu jsou oprávněni dbát a dohlížet všichni vlastníci a uživatelé bytů.

Ustanovení tohoto Domovního řádu se dotýká všech vlastníků a uživatelů bytů.

Výbor SVJ má povinnost dodržování Domovního řádu kontrolovat a navrhopat opatření v případech jeho opakovaného porušování.

Tento Domovní řád byl schválen na schůzi shromáždění SVJ dne 10. 5. 2011 a téhož dne nabyl platnosti a účinnosti. Bude zveřejněn na nástěnce SVJ a k dispozici u členů výboru SVJ.

Iva Hodíková

David Boř

---

předseda výboru  
Společenství vlastníků Vodárenská 26/5

---

místopředseda výboru  
Společenství vlastníků Vodárenská 26/5