

## DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BANSKOBYSTRICKÁ 2080 – 2085, PRAHA 6

### Úvodní ustanovení

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném bloku domů Banskobystrická 2080 – 2085, v zájmu upevnění občanského soužití, jakož i zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek (dále jen bytů) a společných částí domu vydává výbor Společenství vlastníků jednotek Banskobystrická 2080 – 2085 (dále jen výbor SVJ BB) tento Domovní řád. Domovní řád zpracovaný v souladu se zněním zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších pozměňujících zákonů a § 13 – 15 (práva a povinnosti vlastníků jednotek) zákona č. 72/1994 Sb., stanovuje zásady užívání bytového fondu domů, společných prostor a zařízení jak obyvatele, tak i návštěvníky domů.

Domovní řád je podle potřeby aktualizován výběrem SVJ BB a schvalován shromážděním vlastníků jednotek.

### ČÁST I. – OBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1 – Užívání bytu

(1) Vlastník bytu užívá byt, společné prostory a zařízení domu podle jejich určení. Zachovává platné předpisy o užívání bytu, společných prostor a domovního vybavení, dodržuje zásady občanského soužití a vytváří tak podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu, bezpečnost v domě a ochranu před jeho poškozením.

(2) Vlastník bytu může provádět stavební úpravy bytu jen po předchozím souhlasu výboru SVJ BB a správce domu. Jedná se zejména o opravu nebo změnu vodovodního, elektrického a plynového rozvodu, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování nových prvků apod.

(3) Vlastník bytu je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil ve svém bytě nebo v jiných bytech a na společných částech domu sám nebo kterýkoliv příslušník jeho domácnosti, návštěva nebo podnájemník.

(4) Podnikání v bytech a společných částech domů je povoleno, jen pokud svou povahou neobtěžuje ostatní obyvatele domů a neporušuje bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.

(5) K neodkladnému vyzoomnění vlastníka bytu o vzniku mimořádné události v jeho bytě (požár, výtopení bytu, násilné vniknutí do bytu) je každý vlastník bytu povinen informovat příslušného člena výboru SVJ BB o svých aktuálních kontaktních údajích (adresa zaměstnavatele, přechodné bydliště, telefonické spojení, popř. uložení náhradních klíčů od bytu), které by v případě nutnosti umožnily vstup do bytu k odstranění následků vzniklé události.

(6) Vlastník bytu je povinen umožnit odborným pracovníkům po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem instalace a údržby rozvodných zařízení a provedení odečtu spotřeby elektrické energie, tepla, plynu a vody.

(7) V případě, že orgán SVJ BB schválí instalaci nebo opravu, týkající se všech bytových jednotek nebo předem určené skupiny bytů a tento úkon nelze provést s vyloučením zásahu do bytové jednotky vlastníka, je dotčený povinen respektovat rozhodnutí orgánu SVJ BB. Pokud by se tak nestalo, odpovídá vlastník za způsobenou škodu.

(8) Vlastník bytu je povinen dodržovat ustanovení stanov SVJ BB i když nejsou výslovně uvedena v tomto domovním řádu (čl. 13, bod 2 b až 2 k).

#### Čl. 2 – Údržovací povinnosti správce domu a vlastníka bytu

(1) Správce domu je povinen provádět na náklady SVJ BB řádnou údržbu a potřebné opravy domu. Opravy a údržbu bytů a společných prostorů, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídají vlastníci bytů, správce domu zabezpečí na jejich náklady.

(2) Vlastník bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru SVJ BB potřebu těch oprav, které je povinen provádět správce domu na náklad SVJ BB.

(3) Neodstraní-li vlastník bytu závadu v objektu domu, kterou vlastní vinou (vinou spoluplydčících nebo jeho návštěvníků) způsobil, bude tato závada odstráněna správcem domu na náklady vlastníka bytu.

#### Čl. 3 – Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy do fondu oprav, na údržbu, za služby, popřípadě další platby, odesílají vlastníci bytů v částkách a termínech, stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet SVJ BB, vedený u správce domu.

V případě neuhrazení příspěvku do fondu oprav, záloh na služby či jiných plateb ve stanoveném termínu se vlastník bytu vystavuje soudnímu

vymáhání dlužné částky.

#### Čl. 4 – Užívání společných prostor a zařízení

(1) Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které jsou z titulu vlastnického práva užívány všemi obyvateli domu, se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny.

(2) V případě, že některé společné prostory přestaly být k tomuto účelu využívaný (kotelna, prádelna, mandlovena apod.), výbor SVJ BB má právo je využít, případně nabídnout ke komerčním účelům (zřízení kanceláře, shromažďovací místnosti, pronájem).

(3) Z důvodu požární a provozní bezpečnosti domu musí zůstat vchody, chodby a schodiště plně průchozí. Odkládaní jakýchkoliv osobních předmětů ve společných prostorách je zakázáno. V opačném případě – po uplynutí lhůty k odstranění, stanovené výběrem SVJ BB, budou tyto předměty odstraněny na náklady jejich vlastníků.

(4) Ve všech společných prostorách včetně kabiny výtahu platí zákaz kouření.

(5) O čistotu a pořádek v prostorách, které SVJ BB smluvně pronajalo jednotlivcům nebo společností k podnikatelským účelům, po případě je používá ke schůzovní činnosti, se stará uživatel. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníků uživatelem bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění odstranit. Jestliže znečištění způsobila organizace – např. přínosem nebo odsumem materiálu, zboží, stavební sutě – je tato společnost nebo vlastník bytu, který tuto činnost objednal, povinen znečištění neprodleně odstranit.

(6) Střecha domu není z důvodu technického řešení střešního pláště a z bezpečnostních důvodů obyvatelům domu přístupná. Na střechu mají přístup pouze údržbář domu a pracovníci firem provádějící opravy, případně montáž spojových zařízení. Instalace jakýchkoliv dalších soukromých nebo firemních zařízení na střechu domu je možná jen se souhlasem výboru SVJ BB.

(7) Sušárny, mandlovena, prádelny umístěné ve sklepních prostorách domu č. 3, jsou k dispozici všem obyvatelům domů.V sušárnách není dovoleno uskládnout žádné předměty. Klíče od sušáren jsou uloženy u osob, určených výběrem SVJ BB. Jejich jména musí být zveřejněna na informačních tabulích, vyvěšených v každém domě. Uživatelé sušáren jsou ve vlastním zájmu povinni udržovat v těchto místnostech pořádek a čistotu.

#### Čl. 5 – Užívání sklepních kójí

(1) Uživatelé bytů, v jejichž vlastnictví je i sklepní kóje, jsou povinni označit tento uzavřený prostor evidenčním číslem domu, v němž bydlí a číslem svého bytu.

(2) Každý vlastník bytu má právo požádat výbor SVJ BB o přidělení další kóje. V tom případě správce domu vyměří jmenovanému nový spoluvlastnický podíl a upraví výši jeho příspěvku do fondu oprav a údržby.

(3) Sklepní kóje jsou určeny především k ukládání předmětů osobní potřeby. Jsou-li zde uloženy potraviny, textilie nebo papír, je uživatel kóje povinen zamezit možnost, aby uložené předměty byly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

(4) Pokud jsou v kóji uloženy hořlavé látky (ředidla, lahve PB), je uživatel kóje povinen označit uložení těchto látek na dveřích této kóje.

(5) Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních kójích je zakázáno.

(6) V době silných mrazů není dovoleno otevřít sklepní větrací okna.

#### Čl. 6 – Ostatní zařízení v domě

(1) K hlavnímu uzávěru vody, plynu, domovním elektrickým jističům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.

(2) Výbor SVJ BB je povinen určit v každém domě osobu, která bude obezrámena s umístěním těchto zařízení a zveřejnit její jméno na informační tabuli.

(3) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od strojovny výtahu musí být uloženy u příslušného člena výboru SVJ BB, v případě nepřítomnosti je tento člen výboru povinen předat klíče některému obyvateli domu a touto skutečností zveřejnit na informační tabuli.

#### Čl. 7 – Úklidové práce a údržba domu

(1) Úklidovými pracemi v domě se rozumí pravidelný úklid společných prostorů domu a přilehlých trávníků a chodníků. Jedná se o mytí a strání chodeb, schodišť, vstupní haly, udržování čistoty a pořádek ve společných sklepních prostorech, čištění zábradlí, drátěného krytu výtahové šachty a kabiny, vchodových a sklepních dveří, čištění cest vedoucích od hlavního chodníku k domu a údržba trávníku.

(2) Tyto práce zajišťuje správce domu podle požadavku výboru SVJ BB prostřednictvím sjednané úklidové firmy, po případě, dohodnou-li se vlastníci bytů, mohou se starat o úklid vlastními silami nebo smluvně najatou fyzickou osobou.

(3) Údržbovými pracemi se rozumí práce, které lze vykonávat:

– vlastními silami např. výměna žárovek na chodbách a schodištích, čištění osvětlovacích těles, drobné opravy stěn chodeb apod.;

– odbornými pracovníky, např. odstranění závad na vodovodním, elektrickém a plynovém rozvodu, odstranění provozních závad na výtahu. (4) Finanční náklady za provedení úklidových a údržbářských prací objednaných vlastníky bytů u správce domu nebo příslušné firmy si hradí títo vlastníci z vlastních zdrojů. V případě provedené opravy (údržby) společných zařízení (oprava výtahu, seřízení společné TV antény apod.) jsou tyto pracovní úkony hrazeny z fondu oprav.

(5) Pokud vlastník bytu, případně jeho rodinný příslušník, podnájemník, nájemce nebo návštěvník způsobí znečištění společných prostor, chodeb, výtahu, chodníku nebo okolí domovních kontejnerů na odpad je dotčený povinen toto znečištění odstranit. V opačném případě bude úklid zajištěn a vyúčtován vlastníkovi bytu.

(6) Klepat koberec je povoleno jen v pracovních dnech a o sobotách v době od 8 do 18 hodin na místě k tomu určeném.

(7) Na chodbách a schodištích není dovoleno čistit šatstvo, obuv ani jiné předměty, ani do chodeb odvětrávat kuchyňské výpary.

(8) Na balkonech, lodžích ani v oknech nelze vyvěšovat (sušit) předměty nečisté, nevhledné a zapáchající. Květiny v oknech, na balkonech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a při jejich zalévání nesmí voda přetékat do nižších podlaží. Z okna a balkonů nesmí být vyhazovány žádné předměty (odpady, cigaretové nedopalky, potraviny, apod.), pokud dojde nedopatřením k pádu nějakého předmětu, je vlastník dotčeného bytu povinen tento předmět odstranit. Krmení holubů z okna, na balkonech a lodžích není dovoleno.

#### Čl. 8 – Zajištění klídu v domě

(1) Vlastníci bytů jsou povinni se ve svém bytě a ve společných prostorách domu chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

(2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klídu, tj. od 22 do 06 hodin, obyvatele domu ztlumili rozhlasové a televizní přijímače, hlučné se neballily, nepoužívali hlučné domácí přístroje (vysavače, pračky apod.). Stavební práce, spojené s údržbou a rekonstrukcí bytu lze provádět jen v pracovní dny a o sobotách v době od 8 do 18 hodin.

(3) Stížnosti na rušení nočního klídu v domě a na neudměrou hlučnost při provádění rekonstrukce bytů projednává na základě oprávněné stížnosti ostatních vlastníků bytů s viníkem výbor SVJ BB.

#### Čl. 9 – Stavební práce, údržba a rekonstrukce bytu

(1) Vlastník bytu je oprávněn provádět údržbu a rekonstrukci svého bytu jen v takovém rozsahu, aby vznikem případné závady (poruchy) nebyly ohrožovány zájmy ostatních členů společenství, jejich bytů nebo společných prostor. Pokud dojde k závadě v bytě vlastníka, je tento povinen závadu okamžitě odstranit a případné škody na majetku ostatních členů společenství nebo na společných prostorách bez odkladu uhradit.

(2) Opravy a rekonstrukce v bytě, zasahující do hlavních konstrukcí domu (příčky, stěny, instalační rozvody), může vlastník bytu provádět jen se souhlasem výboru SVJ BB, který je podmínkou pro podání žádosti o stavební povolení.

(3) Při výměně a rekonstrukci oken musí být zachován jednotný vzhled domu (členění, jednotná barva apod.). Stejně podmínky platí i při zasklívání lodžíí, náterů jejich stěn a úpravách kovových hrazení.

(4) Instalace soukromých televizních antén a jiných zařízení na fasádě a střeše domu lze provádět jen po projednání s výběrem SVJ BB a postupem jím schváleným.

(5) Okolí obtěžující činnosti, související se stavebními úpravami bytu, nesmí být prováděny na chodbách domu (broušení, řezání, lakování apod.). Oprávněné výjimky povoluje výbor SVJ BB. Při provádění těchto prací musí vlastník bytu dbát na udržování pořádku ve společných prostorách domu, vzniklý nepořádek musí být neprodleně odstraněn, při déle trvajících úpravách každý den.

(6) Odpad po stavebních činnostech v bytě (suť, stará sanitární zařízení, koberec, lina, papírové a dřevěné obaly) je povinen likvidovat jeho původce a nelze jej v žádném případě odkládat do domovních kontejnerů na odpad.

#### Čl. 10 – Domácí zvířata

(1) Chovat v bytě domácí zvířata je dovoleno jen v tom případě, že neohrožují bezpečnost obyvatele domu, neobtěžují je svým hlukem, zápachem, nečistotou a neohrožují životní prostředí.

(2) V bytě je dovoleno chovat jen takový počet a druh zvířat, který je přiměřený velikosti bytu, množstvem a schopnostem vlastníka se o zvířata postarat.

(3) Chovat v bytě jakákoliv zvířata pro podnikatelské účely je zakázáno.

(4) Škody a znečištění, způsobené zvířaty, je vlastník zvířete povinen bezodkladně odstranit na vlastní náklady.

(5) Pohyb domácích zvířat po společných částech domu je povolen pouze za doprovodu majitele zvířete a při zachování obecných zásad pohybu domácích zvířat po veřejném prostranství (náhubky-košíčky, odstraňování exkrementů, atp.)

#### Čl. 11 – Mimořádné události, požár, havárie

(1) Vznik požáru je každý obyvateľ domu povinen ihned oznámit hasičům a policistům a varovat ostatní obyvatele domu. Tímto domovním řádem nejsou dočtena ustanovení obecně závazných protipožárních předpisů, které je každý občan povinen dodržovat a chránit protipožární zařízení v domě proti poškození.

(2) Havárii rozvodné sítě je třeba okamžitě hlásit smluvně zajištěné havarijní a poruchové službě a prostřednictvím výboru SVJ BB správci domu nebo přímo příslušné organizaci dodavatele, odpovídajícího za provoz konkrétní sítě (voda, plyn, topení, elektřina). Telefonní kontakty na tyto instituce jsou uvedeny na informační tabuli, instalované v každém domě. V případě potřeby je třeba upozornit i ostatní obyvatele domu, kteří mohou být vzhledem havárie ohroženi. Člen výboru SVJ BB nebo jiný pověřený člen společenství, který v důsledku havárie uzavřel domovní uzávěry vody, plynu, ústředního vytápění apod. zajistí včasné oznámení o jejich uzavření ostatním obyvatelům domu. Manipulace s uzávěry plynu musí být okamžitě ohlášena příslušné provozovně dodavatele.

### ČÁST II – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1 – Účast vlastníků bytů na správě a údržbě domu

(1) Členové výboru SVJ BB a aktivisté jednotlivých domů plní zejména tyto úkoly:

- jsou nápomocni při řešení všech otázek, týkajících se bydlení, dodržování pravidel občanského soužití, spolupracují při přípravě plánu údržby a oprav domu.

- sledují plnění povinností pracovníků, provádějících úklid domu a pracovníků, provádějících odborné údržbářské práce a odečty měřidel. - svolávají domovní schůze vlastníků bytů v domě, na kterých se projednávají důležité úkoly a řeší vzniklé problémy.

- periodicky kontrolují stav ve společných částech domu a zabezpečují řešení opravných oprav a požadavků vlastníků.

#### Čl. 2 – Sancke za porušení domovního řádu

(1) Stížnosti na porušování domovního řádu projednává na základě písemného podnětu výbor SVJ BB.

(2) Původce prokázaného porušení domovního řádu je povinen respektovat rozhodnutí výboru o nápravě předmětu oprávněné stížnosti.

(3) Nerespektování rozhodnutím výboru požadované nápravy bude zveřejněno na informační tabuli.

(4) Trvající nebo opakovaně porušování domovního řádu bude výběrem SVJ BB oznámeno odboru správního řízení Úřadu Městské části Prahy 6 jako podklad k zahájení správního řízení.

#### Čl. 3 – Zajištění informovanosti členů společenství

(1) K zajištění přehledu o ubytování vlastníků bytů a k zajištění jejich informovanosti je výbor SVJ BB povinen instalovat ve vstupní hale každého domu:

– orientační tabuli s uvedením jmen členů společenství a podnájemníků, ubytovaných v bytech v jednotlivých podlažích;

- informační tabuli, na níž budou zveřejněna jména s číslem domu a bytu členů výboru SVJ BB a kontrolní komise SVJ BB, jména s telefonními čísly vybraných pracovníků organizace, pověřené správou domu a pozemku, operátorů pohotovostní služby vodáren, plynáren, elektrorozvodných závodů, teplárny, hasičského sboru, městské policie a lékařské záchranné služby, jakož i vyvěšeny zápisy z jednání výboru SVJ BB a další potřebná oznámení.

(2) Reklamní poutače a jiná informační zařízení mohou být umístěna na domech a uvnitř domu jen se souhlasem člena výboru SVJ BB.

(3) Uživatelé garážových stání jsou povinni z bezpečnostních důvodů opatřit vjezdy do boxů adresou svého bydliště s telefonním číslem.

(4) Vylepování a vyvěšování jakýchkoli oznámení, inzerátů, propagačních materiálů apod. na stěnách, vstupních dveřích a na fasádě domu je zakázáno.

(5) Vlastník bytu je povinen vyznačit své jméno (případně jména spolubydčících, nájemníků, název právnícké osoby, firmy) na přidělené potovinní schránce a dveřích bytu. (6) Jmenovky na zvonkových tablech a jejich změny provádí jednotné sjednaná firma.

(7) S tímto domovním řádem jsou povinni se seznámit všichni obyvatelé domu (vlastníci jednotek, podnájemníci i nájemci) a jsou povinni jej dodržovat. Jeho ustanovení platí i pro nájemce nebytových prostorů.

místopředseda výboru SVJ BB  
Ing. Jan Ryšavý

předseda výboru SVJ BB  
Ing. Bohumil Vavřina, CSc.