

DOMOVNÍ ŘÁD
Společenství vlastníků jednotek domu
Dominova 2463, 2464, 2465, Praha 5 Stodůlky

čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád (dále jen "DŘ") upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostorů a společných částí domu v podílovém spoluvlastnictví členů jednotek domu Dominova 2463, 2464, 2465, Praha 5 Stodůlky (dále jen "Společenství"), přičemž základní úprava práv a povinností uživatelů bytů je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství.

čl. II.

Základní pojmy

1. Bytem (bytovou jednotkou) se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
2. Nebytovým prostorem (nebytovou jednotkou) jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a vzduchotechniky, hromosvody, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
4. Uživatelem jednotky (bytu nebo nebytového prostoru) pro účely DŘ se rozumí vlastník bytové jednotky, nájemce bytu, podnájemce a všichni jejich spolubydlíci, dále nájemce nebytového prostoru a jeho zaměstnanci.

čl. III.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu / nebytového prostoru

1. Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený 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.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy.
3. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.
4. Uživatelé stavebně upravující svou jednotku jsou povinni seznámit statutární orgán s projektovou dokumentací před zahájením stavebních úprav a po předchozí výzvě mu umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Není dovoleno provádět takové úpravy jednotky, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo funkčnost jeho technického zařízení (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
5. Uživatel bytu, který poskytne svůj byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán právo uživatele jednotky vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového podnájemního vztahu.
6. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob příp. hrozící škody na majetku) jsou uživatelé povinni, a to za přítomnosti Policie ČR, umožnit vstup do bytových i nebytových prostorů, o čemž se pořídí zápis/protokol Policie ČR. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu

nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele bytu nebo pronajatých společných či nebytových prostorů oznámit statutárnímu orgánu místo pobytu a telefon, nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, nebytového či společného prostoru.

7. Uživatel jednotky je povinen (po předchozím včasném oznámení data, času, jména a kontaktu) umožnit přístup do bytu (včetně příslušenství) či do nebytového prostoru technikovi za účelem revize plynu, otopné soustavy, odečtu či výměny měřidel vody nebo tepla a kontroly nebo opravy společných částí domu.
8. Vlastníci bytů, kteří své byty pronajímají, mají povinnost nahlásit statutárnímu orgánu Společenství počet nájemníků, jejich jména a kontakty na ně včetně následných změn. Změnu jména na zvonkovém tablu u vchodu do domu zajistí statutární orgán na žádost vlastníka bytu.
9. Uživatelé jednotek jsou dále povinni:
 - a) dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu, zejména ve vstupních prostorech do domu, na chodbách, schodištích, ve výtazích a ve sklepech.
 - b) označit příslušnou poštovní schránku jménem.
 - c) zabezpečit, aby v domě, včetně sklepů, nebyly ukládány hořlavé, výbušné, toxické, ekologicky či jinak nebezpečné látky (kromě čistících, úklidových a údržbových prostředků v množství pro osobní potřebu) a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - d) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu.

čl. IV.

Držení domácích zvířat

Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Vlastník domácího zvířete je povinen na požádání statutárního orgánu prokázat splnění veškerých povinností k registraci zvířete, pokud tuto povinnost ukládá zákon.

čl. V.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech domu dovoleno. Ve výjimečných případech nutnosti krátkodobě uskladnit větší předměty v domě může uživateli statutární orgán za tímto účelem poskytnout přístup k vyčleněnému uzamykatelnému společnému prostoru. Výslovně je zakázáno odkládat do společných prostorů předměty určené k likvidaci.
3. Ve společných prostorech bez automatického zhasínání světla je uživatel povinen při odchodu zhasnout. Při odchodu z uzamykatelných společných prostorů je povinen zamknout všechny zámky.
4. Není povoleno využívat topení ve společných prostorech domu k osobním potřebám; je možné je použít k temperování teploty společných prostorů (termostatický ventil nejvýše na stupeň 3).
5. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorech domu přípustné, výjimkou jsou jen vyhraněné prostory, kde jsou umístěné rohožky na očištění obuvi.
6. Kočárkárny a kolárny jsou určeny a kolaudovány jen pro účely odložení kočárků, jízdních kol, saní, lyží, bobů, bruslí apod. Není možné v nich mít zaparkovaná či uskladněná žádná motorová vozidla nebo stroje, ze kterých se může odpařovat nebo vytékat provozní náplň (motoroky, mopedy apod.).
7. Pro stavbu a instalaci zařízení zasahujících do společných prostorů (např. střechy a fasády) či zařízení přesahujících půdorys balkónu (klimatizační jednotky, markýzy, venkovní žaluzie, antény či jejich svody, reklamní štíty, nápisy apod.), je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu Společenství.
8. Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a lodžie v nižších patrech.

čl. VI.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jednotek jsou povinni udržovat v domě a u vstupu do domu pořádek a čistotu; měli by též

- brát ohled na to, aby kouřením v oknech a na lodžích neobtěžovali sousedy.
2. Je-li společný prostor znečištěn činností nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav, stavebních úprav v bytě apod.), musí být znečištění také bez zbytečného prodlení odstraněno jeho původcem, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.
 3. Účastník stavby (přestavby, rekonstrukce) je povinen vyvěsit oznámení uvádějící období, ve kterém budou práce prováděny, přičemž je povinen dodržovat dobu klidu v domě (viz čl. VIII).

čl. VII.

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jednotek jsou vždy povinni zavírat dveře domu (včetně vnitřních dveří u poštovních schránek).
2. Každý člen Společenství může požádat o přidělení čipu ke vchodovým dveřím. Tento čip mu bude zapůjčen za stanovenou zálohu a zůstává nadále majetkem Společenství. Každý člen Společenství je povinen neprodleně ohlásit ztrátu čipu statutárnímu orgánu.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí Společenství uloženy u statutárního orgánu.

čl. VIII.

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt a společné části domu v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem..
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostorů povinni dodržovat v domě noční klid.
3. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit výhradně od 8:00 do 20:00 hodin kromě dnů pracovního klidu (neděle a svátky), kdy tato činnost není povolena.

čl. IX.

Požární a bezpečnostní předpisy

1. Každý je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy.
2. Vznik požáru je každý povinen ihned ohlásit hasičům na linku 150 a varovat ostatní uživatele v domě ohlášením přiměřeným způsobem.
3. Tímto DŘ nejsou dotčena ustanovení požárních předpisů.
4. Není dovoleno jakkoliv zasahovat do elektroinstalace, vodoinstalace a plynoinstalace ve společných prostorech.

čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Tímto DŘ nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem.
2. Poškození informačních zařízení v domě (nástěnky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku Společenství.
3. Ustanovení tohoto DŘ platí pro všechny uživatele bytů i pro jejich návštěvy.
4. Statutární orgán je povinen zajistit vyvěšení tohoto DŘ na nástěnkách v přízemí příslušných vchodů a na webových stránkách www.dominova.cz.
5. S ustanovením DŘ jsou povinni se seznámit všichni uživatelé bytů a nebytových prostorů.

DŘ byl odsouhlasen shromážděním **Společenství vlastníků jednotek domu Dominova 2463, 2464, 2465, Praha 5 Stodůlky** dne 16.11. 2017 a téhož dne nabyl účinnosti.