

**DOMOVNÍ ŘÁD**  
**Společenství vlastníků jednotek**

**Běhounkova 2453-2456, Praha 5, 158 00**

čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků jednotek Běhounkova 2453-2456 (dále jen SVJ) a vlastníky jednotek je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

čl. II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
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. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, výměník tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, průchod, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby, stání na umístění ~~domovních~~ [kontejnerů pro komunální odpad](#) ) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu, nájemce a podnájemce bytu a další fyzické osoby, které byt fakticky užívají (např. členové společné domácnosti vlastníka, nájemce a podnájemce bytu).
6. Členy SVJ jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka").

čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Práva a povinnosti vlastníka jednotky upravuje zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a občanský zákoník.
2. SVJ je povinno zajistit uživatelům bytů plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.

4. Vlastník jednotky, příp. její uživatel je povinen po předchozím oznámení člena výboru SVJ či společnosti, resp. pracovníka společnosti, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech, zejména havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, je SVJ oprávněno zajistit zpřístupnění bytu policí i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu výbor SVJ vlastníka jednotky neprodleně vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodů uvedených v čl. III bod. 4. věta druhá se pro případ dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka jednotky, resp. uživatele bytu, doporučuje oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.
7. Uživatelé jednotek a společných částí domu jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z vlastnických, nájemních či obdobných vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### čl. IV.

##### Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, tj. za psy, kočky, morčata apod.. Uživatel bytu je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména hlukem), a aby byla především ve společných částech domu dodržována čistota .

#### čl. V.

##### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu, např. květin, botníků apod., není ve společných částech domu dovoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům;
  - 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, zápachu a podobně.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku.
5. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi mimo místa k tomu určená (rohožky apod.), šatů a jiných předmětů není ve společných částech domu povoleno.

7. Kromě havárií nebo údržby není ve společných prostorách povoleno regulovat nebo uzavírat ventily na teplou nebo studenou vodu, plyn, ústřední topení apod.

čl. VI.  
Kouření

1. Ve společných částech domu (výťah apod.) je zakázáno kouřit.

čl. VII.  
Prádelny, sušárny, mandlovnny

1. Podmínky pro užívání prádelen, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví SVJ nebo výbor SVJ.

čl. VIII.  
Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez předchozího souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější konstrukce domu např. lodžie, okna, fasádu, anténní stožár STA, střechu jakákoliv zařízení a předměty (např. satelity). Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
2. Květiny v oknech, na lodžiích apod. musí 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 a satelitů na vnější konstrukce domu je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ. Příslušný stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav domu, bezpečnost okolí nebo narušuje vzhled domu.

čl. IX.  
Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Každý je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu. Výbor SVJ je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu s výjimkou případů, kdy jsou pronajaty. V případě, že 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 odklizení 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.
4. Je-li společná část domu znečištěna provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána. Pokud však znečištění tento uživatel bytu neodstraní, zajistí odstranění znečištění výbor SVJ na náklad tohoto uživatele bytu. Totéž platí o mimořádném znečištění způsobeném návštěvami uživatele bytu.
5. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodží je zakázáno.

čl. X.  
Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat dům v době od 22.00. do 6.00 hodin. Rozhodli SVJ , že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni uživatelé jednotek povinni toto rozhodnutí respektovat. Výbor SVJ je povinen zajistit, aby každý uživatel bytu obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. jsou podle rozhodnutí výboru SVJ uloženy na určeném místě.

čl. XI.  
Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s právními předpisy a dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. 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 hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v době od 8.00 do 19.00 hod. a mimo dny pracovního klidu.
5. Jsou-li v bytě držena domácí zvířata, je jejich vlastník povinen zabezpečit, aby i mimo noční klid domácí zvířata neobtěžovala ostatní uživatelé bytů svým hlukem.

čl. XII.  
Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro všechny vlastníky, nájemce a podnájemce jednotek (bytů a nebytových prostorů) a společných částí domu a další fyzické osoby, které jednotku či společné prostory domu fakticky užívají (např. členové společné domácnosti vlastníka) a pro návštěvy uživatelů bytů.
3. Výbor SVJ je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem uživatelům bytů.
4. Domovní řád platí od 1.11.2005.

## SVJ Běhounkova 2453-2456

Domovní řád byl schválen na 3. shromáždění Společenství vlastníků jednotek Běhounkova 2453-2456 dne 1.11.2005.