

# Domovní řád

## Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8

### Článek 1. Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na obecně závazné právní předpisy a Stanovy Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8 (dále jen stanovy), obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytů, společných prostor a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytů spojeno.

### Článek 2. Základní pojmy

1. **„Společenství“** - Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8, se sídlem Slancova 1255/16, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce číslo 19519, IČ: 085 11 161.
2. **„Prohlášení vlastníka“** - dokument o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, jímž je v objektu Slancova 1253-1262 včetně pozemku, vymezeno celkem 331 samostatných jednotek.
3. **„Jednotka“** - vymezená v Prohlášení vlastníka – zahrnuje „Byt“ jako prostorově oddělenou část domu a „Podíl“ na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
4. **„Společné části nemovité věci“** - „Pozemek“ a stavební části „Budovy“ podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování „Bytu“ jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání „Bytu“.
5. **„Budova“** - samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými a střešními konstrukcemi s 10 ohraničenými užitkovými prostory – typ bytové domy, č.p. 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258 1259, 1260, 1261 a 1262, obec Praha, katastrální území Kobylisy.
6. **„Pozemek“** - pozemek p.č. 2364/32 o výměře 2.249 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV číslo 1845 pro obec Praha, katastrální území Kobylisy.
7. **„Byt“** - prostorově oddělená část domu - místnost nebo soubor místností včetně příslušenství, která svým stavebně technickým upořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena.
8. **„Vlastníkem“** - se rozumí osoba (fyzická či právnická), která nabyla jednotku v domě do vlastnictví a je vedena jako vlastník v katastru nemovitostí.
9. **„Nájemcem“** - se rozumí osoba (fyzická či právnická), která má v domě pronajatý byt či jiný prostor. Osoba (fyzická či právnická), která užívá byt či jiný prostor na základě podnájemní smlouvy, uzavřené s nájemcem tohoto prostoru, je podnájemcem. V dalším textu je pro nájemce a podnájemce používán jednotný výraz „nájemce“.
10. **„Uživatel“** - uživateli bytů a ostatních prostorů v domě se rozumí všechny osoby, které užívají byty spolu s vlastníky či nájemci jako členové jejich domácnosti či které užívají ostatní prostory v domě.

### Článek 3. Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytu

#### 1. Člen společenství má zejména povinnost:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a další interní předpisy společenství a plnit usnesení jeho orgánů,
- b) seznámit se se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, s pravidly pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše,
- c) řídit se pravidly pro užívání společných částí a dodržovat obvyklá pravidla soužití v domě a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- d) zachovávat dobré mravy v domě, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky či jinými osobami, bydlícími v domě, zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek,
- e) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, aby nedošlo v domě k závadnému stavu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu či společných částí, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení stavu domu jako celku,
- f) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané mu k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i v případě povrchových úprav (např. vnitřní omítky, malby, obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby); naopak se tato povinnost netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu. V případě lodžie zajišťuje opravy a údržbu vnější části lodžie až po zábradlí na své náklady společenství, běžné opravy a údržbu ostatních (vnitřních) částí lodžie provádí na své náklady vlastník včetně údržby okna a dveří, vedoucích z bytu na lodžii. Při úpravě či výměně tohoto okna či dveří musí být zachovány jejich stávající rozměry, členění a dále materiál a bílá barva rámu, pokud o některém z těchto prvků shromáždění nerozhodne jinak. Při údržbě omítky vnitřních stěn a stropu lodžie a jejich vymalování je vlastník povinen zachovat bílou barvu stěn a stropu lodžie, pokud nebude shromážděním rozhodnuto o její změně. Vlastník není oprávněn bez souhlasu výboru jakkoli měnit jednotný vzhled lodžii například zasklením lodžie, doplňujícími prvky úpravy vnitřních stěn, jako například keramické obklady, dřevěné obložení apod. Úpravy vnitřních částí lodžii v rámci případné rekonstrukce domu či celkové sanace pláště domu zajišťuje na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků ze svých prostředků (s výjimkou oken a dveří lodžie),
- g) hradit stanovené zálohy na úhradu nákladů na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- h) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankce, stanovené právním předpisem,
- i) řídit se při užívání elektrických a plynových rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
- j) umožnit osobě, pověřené společenstvím, po předchozí výzvě přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů tepla, vody, plynu, odpadů, dešťosvodů, větrací šachty, detektor kouře), procházejících bytem nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně sedm dní přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- k) umožnit osobě, pověřené společenstvím, na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle předchozího písmene přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních,

- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství; při poškození jednotky prováděním těchto prací je společenství povinno nahradit vlastníku jednotky vzniklou škodu; prováděl-li tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník, nahradí škodu sám,
- m) písemně oznámit výboru 30 dnů před jejich zahájením veškeré plánované stavební úpravy jednotky ve svém vlastnictví a provádět je za dodržení platného stavebního zákona (zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavebních úprav) takovým způsobem, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství). Předložit výboru stavební dokumentaci, je-li podle právních předpisů dokumentace vyžadována,
- n) po předchozí výzvě umožnit společenstvím pověřené osobě přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu,
- o) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo je způsobili ti, kteří s ním jednotku užívají, případně jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- p) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházet škodám,
- q) v případě nepřítomnosti delší než jeden měsíc sdělit výboru kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu,
- r) užívat jednotku zásadně pro účely bydlení; vedle bydlení může v bytě vykonávat živnosti, přiměřené povaze a určení bytových prostor, a to pouze v případě, že těmito činnostmi nedojde k faktickému vyloučení či podstatnému omezení účelu bydlení; je dále vyloučeno, aby těmito činnostmi bylo způsobeno zvýšené zatížení pro dům například častými návštěvami cizích osob v domě, skladováním věcí, hlukem, prachem, otřesy, chemickými či jinými výpary, obtěžujícími ostatní vlastníky; měnit účel užívání bytu může vlastník pouze za podmínek, daných právními předpisy a stanovami,
- s) vyvěsit v souvislosti s vykonáváním živnosti na plášť domu reklamní tabule a vizitky včetně zřízení zvláštní poštovní schránky pouze po předchozím souhlasu výboru společenství,
- t) oznámit výboru nabytí vlastnictví jednotky a tuto skutečnost doložit dokladem o nabytí vlastnického práva (výpis z katastru nemovitostí) a doložit den nabytí vlastnictví (právní účinky vkladu), a to do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky; ve stejné lhůtě oznámit jména a příjmení osob, které budou v bytě bydlet spolu s dalšími údaji, zapisovanými do seznamu členů,
- u) oznámit výboru bez zbytečného odkladu změnu v počtu nebo jménech osob, které bydlí v bytě, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. To platí i v případě, přenechal-li vlastník byt nebo jeho část k užívání jiné osobě; v tomto případě vlastník oznámí také jméno, adresu a telefon této osoby.
- v) sdělit výboru kontaktní adresu a telefonické spojení v případě, že byt neužívá; pokud tuto povinnost poruší, odpovídá za škody, které tímto porušením povinnosti vznikly,
- w) uhradit společenství za prodlení se splněním povinností k ohlášení změny počtu osob, bydlících v bytě podle písm. u), správní poplatek podle platebního řádu.

#### **Článek 4. Pravidla pro užívání společných částí**

##### **1. Vlastník jednotky je oprávněn**

- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a stanov,

- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti.
2. Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, předpisy o požární ochraně a dodržovat usnesení shromáždění, týkající se pravidel pro užívání společných částí včetně domovního řádu.
  3. Vlastník jednotky není oprávněn bez souhlasu výboru umísťovat ve společných částech (např. na společných chodbách, ve společných prostorách schodišť, na obvodovém plášti budovy, na střeše apod.) jakékoli předměty. Pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené a požadovat náhradu případně vzniklé škody.
  4. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které s ním bydlí nebo jsou u něj na návštěvě. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Pokud úklid nezajistí, učiní tak společenství na náklady tohoto vlastníka.
  5. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které vlastník způsobí, je tento povinen odstranit na své náklady. To platí i v případě, že tyto závady a poškození způsobili ti, kteří jeho jednotku užívají.
  6. Pokud vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku obývají, užívají společné části domu v rozporu s obvyklým užíváním (např. umístí ve společných částech některé předměty), vyzve je společenství k ukončení závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.
  7. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování pravidel pro užívání společných částí i u osob, jimž užívání jednotky umožnil, a s těmito pravidly je předem seznámit.
  8. Kouření ve společných prostorách a ve výtazích je zakázáno.

### **Článek 5. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Vlastníci, nájemci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinny chránit společný majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně řádně užívat byty, společné prostory a zařízení domu a udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. V tom zejména:
  - a) mytí a stírání schodiště, chodeb a výtahů, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty na schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání,
  - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
  - c) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
  - d) zajišťuje údržbu a opravy společných prostor.

### **Článek 6. Klid v domě**

1. Vlastník nebo nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník nebo nájemce bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Vrtání nebo obdobná činnost, způsobující nadměrný hluk, je povolena v době od 8 do 12 a od 14 do 18 hod.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin je nutno zabránit jakémukoliv hluku. Nerespektování nočního klidu je hrubým porušením domovního řádu.

4. Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky společenství.
5. Rušitele klidu v domě vyzve společenství, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, společenství uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se společenství o pomoc na obecní (obvodní) úřad.
6. Každý uživatel bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny trvale zavírat dům a zajistit odmykání i pro své návštěvy. Po ukončení užívání společných částí domu zamyká i tyto části.

#### **Článek 7. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí**

1. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem společenství.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení společenství.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

#### **Článek 8. Informační zařízení v domě**

1. Společenství předává informace svým členům, a ostatním nájemcům bytů prostřednictvím informační vývěsky, která je umístěna na vhodném, všem přístupném místě.
2. V souladu s příslušnými předpisy společenství dbá na označení hlavních uzávěrů plynu, hlavních měřidel apod.
3. Vlastníci a nájemci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek u bytu a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, případně se jménem podnájemníka.
4. Označení zvonku na společných zvoncích u vchodu do bytového domu zajistí na žádost vlastníka nebo nájemce bytu výbor společenství.

#### **Článek 9. Chov domácích zvířat**

1. Vlastníci a nájemci bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Při jejich chovu jsou povinni (kromě dodržování hygienických a jiných obecně závazných předpisů) se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas společenství.
2. Vlastníci a nájemci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, přičemž jsou zejména povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků, nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec (městská část) vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci, nájemci bytů povinni zajistit jejich dodržování.

### **Článek 10. Ustanovení společná a závěrečná**

1. Domovní řád společenství platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemci - nečlenové společenství, vztahuje se na ně domovní řád v plném rozsahu.
3. Spory vzniklé mezi vlastníky, nájemci bytů navzájem a mezi společenstvím a vlastníky, nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán společenství, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Domovní řád nabude účinnosti dnem 1. 1. 2020

Tento domovní řád byl schválen shromážděním  
Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8 dne 25. září 2019.

Ladislav Vadaš  
předseda výboru

Ing. Jaromír Fabiánek v.r.  
místopředseda výboru

Tomáš Žemlička v.r.  
místopředseda výboru