

Domovní řád

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1) 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 a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.
- 2) Domovní řád vychází z obecně závazných právních předpisů, jako jsou zejména Občanský zákoník, dále právní předpisy jej provádějící a ze Stanov společenství.
- 3) Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byl dům řádně užíván a udržován na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování.
- 4) Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách, jakož i přispívat k dobrým sousedským vztahům a dodržování dobrých mravů v domě.
- 5) Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení v domě, tj. v domě č.p. 1389 v ul. Modletická, tzn. pro vlastníky (spoluvlastníky) jednotek a pro všechny osoby, jimž vlastník (spoluvlastník) jednotky umožnil přístup do domu nebo do bytu (členové jejich domácností, jejich nájemci, podnájemci, osoby užívající byt na základě jiného věcného práva - zejm. věcného břemene užívání bytu nebo služebnosti bytu), jakož i pro návštěvníky domu (dále jen „uživatel bytu“).
- 6) Veškeré otázky, které nejsou tímto Domovním řádem řešeny, se řídí ustanoveními shora uvedených předpisů a listin, případně ustanoveními ostatních obecně závazných předpisů, ve znění všech pozdějších změn a dodatků.

Čl. 2

Vymezení základních pojmů

- 1) Domem se rozumí č.p. 1389 – bytový dům, postavený na pozemku parc. č. 2785 - zastavěná plocha a nádvoří.
- 2) Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- 3) Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi včetně zárubní, vnějšími okny, vnitřní stranou obvodových zdí, výstupem potrubí vnitřních rozvodů vodovodní instalace z vodoměru pro studenou vodu, resp. teplou vodu jednotky a vyústěním odpadního potrubí jednotky do hlavního odpadního svodu a jističi vnitřních rozvodů elektroinstalace v jednotce, přičemž část vedení od bytového elektroměru s hlavním jističem pro jednotku na chodbě domu k jističům v jednotce patří do společných částí domu. Součástí jednotky jsou veškerá její vnitřní instalace, potrubí rozvody vody, teplé vody, topení, kanalizace, elektroinstalace, telefonní

vedení, která je začínající nebo zakončena v jednotce včetně uzavíracích ventilů (uzávěrů), měřičů, el. jističů a přípojky telefonu a televizní a rozhlasové antény s výjimkou stoupacích rozvodů a vedení vody, kanalizace, elektroinstalace, tel. vedení apod., počínaje místy na napojení na uzavírací ventily, kohouty, jističe, případně v místě jiného napojení na vnitřní rozvody. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina v místnostech jednotky a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky v jednotce, vstupní a vnitřní dveře jednotky a okna příslušející k jednotce a to včetně zámků, zárubní, ráků a parapetů, vnitřní malby a omítky stěn a stropů, vnitřní rozvody vody včetně odpadního potrubí, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (jističe, světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

- 4) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 5) Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle určeny a užívány (zpravidla dle rozhodnutí stavebního úřadu) k jiným účelům než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.
- 6) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).

Společnými částmi domu jsou části domu v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek určené pro společné užívání, zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních i vnitřních, zápraží, schody, vchody, vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, balkony, lodžie, terasy, atria, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby, komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště, půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárky, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi, rozvody plynu až k uzavěři pro byt, rozvody topení, teplé a studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich vedené až k uzavěrům pro byt, protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, hlavní uzavěři pro byt plynu, elektriny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

- 7) Společenstvím vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (dále též „SVJ“).
- 8) Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezené v předchozím odstavci.

Čl. 3

Práva a povinnosti uživatelů bytů

- 1) Práva a povinnosti z vlastnictví jednotky upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, právní předpisy jej provádějící a Stanovy společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že někteří členové společenství svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá označení „uživatel“. Společenství se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele jednotky se všemi usneseními orgánů společenství vlastníků jednotek, včetně tohoto domovního řádu, která upravují práva a povinnosti uživatelů jednotek a zajistit jejich dodržování.
- 2) Společenství zajišťuje uživateli jednotky plný a nerušený výkon jeho práv a povinností spojených s užíváním jednotky.
- 3) Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozí výzvě společenství umožnit přístup do jednotky nebo do společné části, která slouží výlučně k užívání uživatele jednotky, za účelem údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, pokud o nich bylo řádně rozhodnuto, a současně se zdrží všeho, co by jim bránilo. Totéž platí pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 4) Uživatel jednotky je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Totéž platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 5) Uživatel jednotky si musí počínat tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval uživatele ostatních jednotek v jejich uživatelských právech a oprávněných zájmech, neztěžoval výkon jejich práv ani neohrožoval, neměnil nebo nepoškozoval společné části domu.
- 6) Uživatel jednotky se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy, vibrace a jiné podobné účinky obtěžují jiné uživatele jiných jednotek v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně je omezují v užívání jednotek.
- 7) Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat vyčleněné společné prostory jen podle jejich určení a není oprávněn na jejich zařízení, vybavení apod. nic měnit ani doplňovat. To neplatí v případě pronájmu společných prostor.

- 8) Člen společenství vlastníků jednotek je povinen přispívat k tomu, aby byla uživateli jednotek dodržována usnesení orgánů společenství vlastníků jednotek, která upravují práva a povinnosti uživatelů jednotek. Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem a zásadou poctivosti.
- 9) Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). V případě porušení tohoto ustanovení je povinen uhradit případné pokuty uložené SVJ příslušnými orgány veřejné moci.
- 10) Uživatel jednotky, který stavebně upravuje svůj byt, umožní SVJ nebo jím pověřeným osobám po předchozím vyzvání přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
- 11) Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení svobody, života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 12) Vlastník jednotky, který sám v budově nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru společenství vlastníků jednotek a správní firmě svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodování mimo shromáždění.
- 13) Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že zajistí dodržování domovního řádu těmito osobami v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou mít v bytě domácnost a budou bydlet v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, včetně jejich jména a adresy, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Oznámení vlastník učiní bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce po té, co tato skutečnost nastala. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

- 14) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce (zpravidla doba delší než dva měsíce) oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 15) Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení zákona o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, požárního řádu a doplňujících směrnic, které jsou nedílnou součástí tohoto domovního řádu. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.

Čl. 4 **Držení domácích zvířat**

- 1) Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, popř. jiné živočichy, kteří jsou v bytě drženi (psi, kočky, morčata apod.), přičemž je povinen dodržovat povinnosti pro něj z toho vyplývající z právního řádu České republiky. Uživatel je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Chov zvířat nesmí působit ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
- 2) V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému orgánu veřejné moci.
- 3) Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru.
- 4) Zvířata, popř. jiní živočichové mohou být drženi výhradně v jednotce uživatele.

Čl. 5 **Užívání společných částí domu**

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
- 2) Uživatelé jednotek a nebytových prostor a nebytových prostor v majetku MČ Prahy 11 jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod. Pro tyto případy předají uživatelé veškerých nebytových prostor klíče do depozita SVJ.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - c) dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu,
 - d) dodržovat zákaz konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů.

- e) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 3) Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) je zakázáno a bude posuzováno jako závažné poškozování majetku.
 - 4) V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných částí, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena. Mimo topné období jsou uživatelé jednotek povinni kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna.
 - 5) Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu a anténní stožár společné televizní antény jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech 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 je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
- 4) Je zakázáno vystřelovat nebo vyhazovat hořlavé předměty, jako jsou např. výrobky zábavné pyrotechniky, ze střechy, z oken, lodžií a balkonů.

Čl. 7

Zajištění čistoty v domě

- 1) Uživatelé jednotek a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Běžný úklid společných částí budovy zajišťují osoby určené výborem SVJ.
- 2) V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé jednotek, jsou ti povinni podílet se na úklidu společných částí v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, jsou-li chodníky v podílovém spoluvlastnictví všech členů SVJ nebo ve vlastnictví SVJ.
- 3) Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory sám (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení

práci odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky. Je-li společný prostor znečištěn provozem právnické osoby či podnikající fyzické osoby (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel jednotky, pro kterého byla činnost vykonávána. V takovém případě platí věta druhá tohoto odstavce obdobně.

- 4) Uživatel jednotky je povinen udržovat byt v takovém stavu a čistotě, aby nedocházelo k šíření případného zápachu do společných prostor apod. Totéž se vztahuje i na osobu uživatele.
- 5) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 6) Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno.
- 7) Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
- 8) Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nebo odkládání nepotřebných věcí.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, dodavatelům služeb, výrobcům nebo zhotovitelům díla, které bude uživatel jednotky zpravidla doprovázet již od vchodových dveří. Ostatním osobám nelze vstup do domu umožnit, vyjma případů stanovených zákonem.
- 2) Klíče od nevyužívaných nebytových prostor jsou uloženy u předsedy výboru SVJ, nebo výborem pověřené osoby.
- 3) Při prodeji jednotky je nabyvatel jednotky povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny vydané klíče (čipy) od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče (čipu) člena výboru. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese uživatel, který tento požadavek vznesl.
- 4) Rezervní klíče (čipy) od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru. Klíče od společných částí a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí společenství vlastníků uloženy na určeném místě.

Čl. 9

Klid v domě

- 1) Uživatelé jednotek jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem nad limit daný příslušnými hygienickými předpisy.

- 2) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou uživatelé jednotek 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) Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 8.00 do 19.00 hod., v sobotu od 8.00 do 18.00 hod. s dodržením poledního klidu od 12.00 do 14.00 hod a v neděli a ve státní svátky jsou tyto práce zakázány.

Čl. 10

Technický provoz budovy

- 1) Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky a uživatele jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy.
- 2) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě,
 - b) používat plynové spotřebiče (sporák apod.) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - c) pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny), včetně odstranění takových závad.
- 3) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří ve společných částech domu:
 - a) dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah,
 - b) dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - c) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu,
 - d) udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku a jiné),
 - e) kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna,
 - f) udržovat v domě pořádek a čistotu,
 - g) sušárna prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

- 4) Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.
- 5) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- 6) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- 7) Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- 8) Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze členům výboru, pracovníkům správce a dalším oprávněným osobám.
- 9) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

Čl. 11

Stavební práce a úpravy

- 1) Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona a dalšími právními předpisy vydanými k provedení stavebního zákona. Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení), u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a u kterých se stavební řízení (stavební povolení) či ohlášení nevyžaduje.
- 2) Bez souhlasu SVJ a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, jednotný vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Jedná se zejména o vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, výměnu podlahových krytin s možnými dopady na zhoršení kročejové izolace apod.
- 3) Výbor může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník

jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

- 4) Uživatel jednotky je povinen v dostatečném časovém předstihu oznámit provádění stavebních prací výboru SVJ a informovat o provádění stavebních prací ostatní uživatele jednotek vyvěšením této informace v dostatečném předstihu s uvedením doby provádění na informační desku SVJ.
- 5) Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí. Při pracích prováděných dodavatelsky za dodržení tohoto ustanovení odpovídá uživatel jednotky.

Čl. 12

Porušení Domovního řádu

- 1) Výbor SVJ je oprávněn provádět dozor nad dodržováním a vymáháním domovního řádu.
- 2) V případě sporu nebo neshod mezi uživateli jednotek souvisejících s porušením Domovního řádu se každá ze zainteresovaných stran nejprve obrátí na výbor SVJ. Výbor SVJ se před předáním případu příslušnému orgánu veřejné správy, policejnímu orgánu či příslušnému soudu vždy pokusí o smírné urovnání sporu.
- 3) V případě porušení tohoto Domovního řádu, budou-li vyčerpány všechny nápravné prostředky výboru SVJ, dojde k zveřejnění a projednání případu porušení na nejbližší schůzi shromáždění vlastníků SVJ. Veškerá porušení Domovního řádu a nápravná opatření budou protokolárně zaznamenána výborem SVJ.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Výbor je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen na webových stránkách společenství.
- 3) Shromáždění ukládá výboru, aby zveřejnil podstatné výňatky domovního řádu vhodným způsobem na viditelném místě ve společných částech domu.
- 4) Tento domovní řád byl schválen shromážděním dne 24. 4. 2014 a jeho případné změny vyplývající z právních předpisů nebo jiných opatření (např. stavebních úprav domu apod.) schvaluje shromáždění SVJ a uživatelé jednotek budou o nich neprodleně informováni.
- 5) Domovní řád nabývá účinnosti dne 24. 4. 2014.