

# **D o m o v n í ř á d**

## **Společenství vlastníků Psohlavec 1498/57, Praha 4 - Braník**

### **(dále jen „Společenství vlastníků“)**

#### Úvod

Domovní řád Společenství vlastníků (dále jen „domovní řád“) upravuje bližší práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor (dále jen „jednotek“) při jejich užívání a užívání společných prostor domu.

#### Článek 1

- (1) Podle čl. 8 odst. 3 a násl. Stanov Společenství vlastníků Psohlavců 1498/57, Praha 4 – Braník (dále jen „Stanovy“) je vlastník jednotky povinen dodržovat domovní řád.
- (2) Domovní řád upravuje některé podrobnosti vztahující se k podmínkám a způsobu užívání domu, jednotek, příslušenství a společných prostor domu. V tomto smyslu konkretizuje ustanovení občanského zákoníku a Stanov.

#### Článek 2

- (1) Práva a povinnosti vlastníků jednotek a užívání nebytových prostor společných částí domu vyplývají z občanského zákoníku a Stanov.
- (2) Vlastník jednotky je oprávněn užívat jednotku v souladu s příslušnými ustanoveními předpisů tak, aby tím nerušil, popřípadě neztěžoval užívání jednotek ostatním vlastníkům jednotek. Za dodržování tohoto oprávnění odpovídá vlastník jednotky i pokud jde o osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, popřípadě i za osoby, které jsou u něho v podnájmu (pronájmu), na návštěvě nebo které vpustí do domu.
- (3) Do domu má neomezený přístup vlastník jednotky a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti. Další osoby mohou do domu vstupovat pouze se souhlasem vlastníka jednotky nebo osoby, která s ním žije ve společné domácnosti. Do domu mohou samostatně vstupovat osoby, které jsou v evidenci držitelů čipů pro elektronický vstupní systém.
- (4) Vstup do domu pro osoby, nejde-li o osoby uvedené v předchozím odstavci, je možný pouze tak, že takováto osoba bude vpuštěna do domu vyzvednutím u vstupních dveří domu při jejím příchodu a doprovodem k těmto dveřím při jejím odchodu.
- (5) V případě oprav, které je vlastník jednotky oprávněn a povinen zabezpečit na vlastní náklady, je vlastník jednotky povinen zabezpečit po provedení oprav úklid společných částí domu na vlastní náklady.

- (6) V případě, kdy může do jednotlivých bytů vstupovat člen výboru Společenství vlastníků, je oprávněn vstoupit pouze do té části bytu, kde je umístěno zařízení, které je kontrolováno nebo opravováno. Pobyt v bytě musí být omezen pouze na nezbytně nutnou dobu.
- (7) V případě, že by došlo k násilnému otevření bytu, musí být vlastník jednotky, není-li přítomen, s tímto vstupem do jeho bytu bezodkladně seznámen. O násilném vstupu do bytu musí být sepsán protokol, z něhož musí být zejména patrné kdo a za jakým účelem do bytu násilně vstoupil, do které části bytu vstoupil a jak byl byt po jeho opuštění zajištěn.

### Článek 3

- (1) Vlastník jednotky nese odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen zabezpečit aby nedocházelo k znečištění společných prostor a bezprostředního okolí domu. Případné znečištění a vnesené předměty musí okamžitě odstranit. Obdobnou povinnost má i v případě, že do domu vpustí osobu se zvířetem, která jde k němu na návštěvu.
- (2) Souhlas výboru Společenství vlastníků je nutný v případě, že by měla být v bytě chována nebezpečná zvířata, například šelmy, hadi, jedovatí pavouci, včely apod. Pokud dojde ke sporu o to, zda je k chovu či držení určitých zvířat či jiných živých tvorů třeba souhlasu výboru Společenství vlastníků, rozhoduje o této věci v souladu se Stanovami shromáždění. Stejně se postupuje i v případě, že není souhlas výboru Společenství vlastníků dán.

### Článek 4

- (1) Společné prostory domu lze užívat je způsobem odpovídajícím jejich určení. Je zakázáno znečišťování nebo poškozování stěn, stropů a podlahových krytin v uvedených prostorách.
- (2) Úklid chodeb vedoucích k bytům a mytí vstupních dveří zajišťují vlastníci jednotek ve vzájemné dohodě jednou týdně.
- (3) Trvalé umístění předmětů ve společných prostorách domu je zakázáno, a to včetně připevňování předmětů na zdi nebo podlahu.
- (4) Krátkodobé umístění předmětů ve společných prostorách domu je možné po předchozím projednání a souhlasu vlastníků jednotek příslušné části domu. Musí být dodržena podmínka bezpečného pohybu osob v daných prostorách a dále možnost úniku při požáru nebo jiné mimořádné události. V případě, že by k dohodě nedošlo, rozhodne v dané věci na návrh výbor Společenství vlastníků.
- (5) V případě, že jsou ve společných prostorách domu umístěny uzávěry, hydranty, měřiče a další podobná zařízení, nesmí být znemožněn přístup k nim

a jejich ovládní, případně jejich kontrola uloženými předměty vlastníků jednotek.

- (6) Výtahy mohou být užívány pouze způsobem stanoveným výrobcem s tím, že je zakázáno výtahy přetěžovat, znečišťovat, poškozovat stěny, strop a podlahy kresbami či jiným způsobem. Ve výtahu je zakázáno kouřit.
- (7) Není dovoleno vyhazování odpadků (nedopalků cigaret, zbytků potravin, apod.) z oken a lodžii.
- (8) Vlastníci jednotek jsou povinni zabezpečit, aby nebyly v domě ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit a rozdělávat otevřený oheň.
- (9) Věci uložené ve sklepních kójiích a komorách nesmí být, mimo jiné, zdrojem zápachu, šíření hmyzu, hlodavců apod.

#### Článek 5

- (1) Vlastníci jednotek a osoby s nimi bydlící jsou povinni, není-li v provozu automatické uzavírání, popřípadě, není-li nainstalováno, uzamykat vchodové dveře do domu vždy v době od 00,00 do 24,00 hodin.
- (2) Vlastníci jednotek jsou povinni uzamykat sklepní prostory.
- (3) Držitelé čipů jsou povinni po otevření vstupních dveří do domu zajistit, aby neznámé osoby nebyly do domu vpuštěny.

#### Článek 6

Každý vlastník jednotky musí být seznámen s umístěním základních (společných) uzávěrů vody, plynu, tepla a elektřiny. Umístění uzávěrů je označeno na dveřích příslušných místností v přízemí domu. Nepřetržitý přístup k těmto uzávěrům je zajištěn uložením označených klíčů od zámků dveří příslušných místností v prosklené skříňce umístěné na stěně proti výtahům v přízemí domu. Druhá sada uvedených klíčů je přístupná prostřednictvím členů výboru v kanceláři Společenství vlastníků. Potřebné informace jsou umístěny na nástěnce v přízemí domu.

#### Článek 7

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni užívat byt tak, aby nadměrným způsobem nerušili ostatní vlastníky jednotek. V době od 22,00 do 06,00 hodin jsou povinni dodržovat noční klid.
- (2) Stavební úpravy v bytě lze provádět pouze v době:
  - a) od 08,00 do 19,00 hodin v pondělí až pátek,
  - b) od 09,00 do 18,00 hodin v sobotu.

Domovní řád byl schválen shromážděním dne 27. února 2020.