

Pravidla pro užívání společných částí domu a jednotek – „DOMOVNÍ ŘÁD“

1. Shromáždění Společenství schválilo tato pravidla stanovená v čl. 13 Stanov pro způsob užívání jednotek a společných prostor („dále jen „domovní řád“). Tato pravidla společně odsouhlasili vlastníci jednotek v domě a zavázali se je společně respektovat a dodržovat.
2. Domovní řád upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor, včetně společných prostor určených k užívání výlučně některými členy jednotek, lodžii, sklepních kójí a všech dalších prostor v domě. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchod, schodiště, chodby, místnost úklidu, místnost pro uložení kočárků a jízdnic kol, prádelny, sušárny a další prostory určené pro společné užívání.
3. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu s vědomím a souhlasem členů Společenství (členy domácností, spolubydlící, nájemce, řemeslníky atd.), byť se dále hovoří jen o povinnosti členů. Členové Společenství jako vlastníci jednotek přiměřeně jsou tak povinni ve shodném rozsahu k plnění povinností vyplývajících z tohoto Domovního řádu smluvně zavázat veškeré uživatele jednotek, tedy osoby, které s vlastníky jednotek, na základě nájemní smlouvy nebo z jiného důvodu užívají jednotky v domě, tedy jsou povinni je poučit o povinnosti dodržovat pravidla stanovená tímto Domovním řádem. Domovní řád se v každém případě vztahuje i na tyto osoby (zejm. osoby uvedené v čl. 4., odst. 2., písm. i.) bod iii – v. Stanov). Vlastník jednotky odpovídá za jednání uživatelů jednotky v jeho vlastnictví a ručí za splnění povinnosti uživatele k náhradě škody způsobené třetí osobě jednáním v rozporu s pravidly tohoto Domovního řádu.
4. Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, v případě znečištění pak ihned zajistit nápravu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.
5. Zakazuje se jakékoliv znečišťování společných částí domu a jeho okolí, zejména vyhazováním nedopalků a jiných odpadků, dále je zakázáno vyklepávání koberce, rohožky apod. z oken či lodžii – to je možno pouze na místech k tomu určených.
6. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že Shromáždění rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami členové Společenství, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid přilehlých chodníků a za odklizení sněhu z těchto chodníků přilehlých k domu v zimním období.
7. V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen Společenství je

povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

8. Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, a zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Ve všech prostorách domu je pak zakázáno skladování nebezpečných látek, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, vysoce hořlavých, výbušnin, nebo jinak nebezpečných látek, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu apod.
9. Člen Společenství je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, a dale i umožnit vstoupit do bytu či nebytového prostoru statutárnímu orgánu SVJ, jím pověřené osobě či pracovníku smluvního partnera SVJ (dodavatele) v nezbytných případech za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, plynu teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) a nebude-li možné předejít hrozícímu nebezpečí jiným vhodným způsobem bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu člena Společenství a uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí SVJ nebo správce domu neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.
10. V případě pohybu ve společných částech domu bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
11. Vývěsky, nápisy, další informační zařízení i cokoliv jiného (např. antény, květinové truhlíky, sušáky) mohou být v domě a na fasádě a střeše domu umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen Společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem Společenství.
12. Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
13. V případě uzavření uzávěrů (hlavních nebo na stoupačkách) vody nebo topení toto včas oznámí těm členům, kterých se toto uzavření dotkne. K hlavním uzávěrům vody, uzávěrům vody a topení na stoupačkách, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena Společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.
14. Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství; při provádění

stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství a ostatním členům Společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00, příp. výjimečně v sobotu v době od 8:00 hod. do 12:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. a ve dnech pracovního volna a klidu a o svátcích do 8.00 se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

15. Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí ve srovnání s jejich původním určením.
16. Vlastníci bytové jednotky v případě, že se odstěhují, jsou povinni svůj majetek ze společných prostor vyklidit, byť k uložení dříve získaly souhlas. V případě, že tak neučiní, berou na vědomí, že všechny předměty z uvedených prostor budou na jejich náklady vyklizeny. Náklady na vyklizení jim budou vyfakturované a v případě neuhrazení právně vymáhané.
17. Členové Společenství jsou povinni dbát toho, aby dům byl trvale uzamčen. V případě, že výbor Společenství rozhodne o tom, že bude dům trvale mechanicky uzamčen "tzv. závorou" (dolním výsuvným elementem zámku), jsou všichni obyvatelé domu toto respektovat a zamykat.
18. Vlastníci jednotek berou na vědomí a souhlasí, že Společenství (výbor Společenství) udržuje aktivní pro každou jednotku pouze takový počet čipů pro vstup do domu, který odpovídá počtu hlášených uživatelů dané jednotky, ostatní čipy je oprávněno Společenství (výbor Společenství) deaktivovat.
19. Členové Společenství jsou povinni Společenství (výboru Společenství) oznámit a aktualizovat údaje o uživatelích jednotek, zejména;
 - i. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
 - ii. počet osob - mimo členů domácnosti, které v bytě bydlí po dobu alespoň jednoho měsíce a/nebo činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - iii. počet osob, které domácnost trvale pravidelně navštěvují a mají z toho důvodu k dispozici čip pro vstup do domu
 - iv. jméno, adresu a kontaktní telefon/e-mail osob uvedených pod body i. až iii
 - v. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body i. až iv. do 14-ti dnů ode dne, kdy změna nastala;