

# Pravidla pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha 8

„Domovní řád“ platný od 27. 11. 2012

## 1. Základní ustanovení

1.1. Dům a jeho společné části, které jsou ve spoluvlastnictví a vlastnictví jednotlivých vlastníků (dále jen „vlastníci“), musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a znehodnocování.

1.2. Společenství vlastníků jednotek vzniklo dle zákona č. 72/1994 Sb. 7. 6. 2010. (dále jen „společenství“).

1.3. Základní práva a povinnosti vlastníků upravují stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v úplném znění, občanský zákoník a předpisy související.

1.4. Správu a provoz domu a jeho společných částí zajišťuje správce na základě smlouvy uzavřené mezi správcem domu a společenstvím.

## 2. Působnost domovního řádu

2.1. Domovní řád se vztahuje na všechny vlastníky, spoluvlastníky jednotek, nájemce a členy jejich domácnosti, kteří v domě bydlí nebo podnikají, za podmínek uzavřených v kupní, nájemní či obdobné smlouvě (dále také jen „uživatelé“) a na všechny další osoby, jimž umožnili vstup do domu.

2.2. Za členy své domácnosti, nájemce a návštěvníky svých jednotek zodpovídá vlastník jednotky.

## 3. Povinnosti uživatelů

3.1. Uživatelé a všechny další osoby, jimž umožnili vstup do domu, jsou povinni užívat společné části domu v souladu s tímto domovním řádem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky a dbát při výkonu svých práv na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Zejména jsou povinni dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření, vyhlášky nebo pokyny a příkazové nebo zákazové cedule umístěné ve společných částech domu a společných zařízeních domu vč. provozních řádů společných zařízení.

3.2. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v jednotce vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu odboru v souladu se stavebním zákonem, pokud toto povolení není vystaveno nebo nenabývá právní moci rozhodnutí, a to ani na svůj náklad. Uživatel je povinen informovat o významných úpravách jednotky společenství v dostatečném předstihu.

3.3. Uživatel je povinen umožnit zástupci společenství nebo správci prohlídku své jednotky a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době, za účelem instalace a údržby zařízení na měření tepla a vody ev. odečtu naměřených hodnot a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. společných částí domu přístupných pouze z jeho jednotky.

3.4. Uživatel je povinen odstranit na své náklady závady, poškození, znečištění nebo ztrátu, které způsobil na (ve) společných částech domu nebo na společném zařízení sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu odpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má společenství právo, po předchozím upozornění vlastníka jednotky, závady, poškození či znečištění odstranit (ztrátu nahradit) a požadovat od vlastníka jednotky náhradu v plné výši.

3.5. Uživatel je povinen oznámit správci svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach

apod., - mimořádnou akci ve své jednotce atd., a je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny správce tak, aby nedošlo ke škodě na majetku vč. společných částí a společného zařízení domu nebo na zdraví ostatních uživatelů v domě.

3.6. V domě je zakázáno chovat nebo do domu vodit (nosit) zvířata, která mohou být svému okolí nebezpečná (z hygienických nebo zdravotních důvodů, ev. jsou-li nositeli jedu).

#### **4. Užívání společných částí a společného zařízení domu**

4.1. Společné části domu (včetně venkovních společných prostor) a společná zařízení domu mohou uživatelé a osoby, jimž umožnili přístup do domu, užívat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště a jiné únikové prostory jsou všichni povinni udržovat volné. Je zakázáno do nich umísťovat nábytek, květiny nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod, mimo odůvodněné případy schválené výborem společenství či správcem.

4.2. V případě uzavření domovních uzávěrů vody, topení apod., oznámí správce včas všem uživatelům jejich uzavření a jejich opětné otevření.

4.3. Je zakázáno využívat společné části domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.

4.4. Ve společných částech domu (včetně venkovních společných prostor) je zakázáno umísťovat reklamu, soukromou inzerci a jinou propagaci, s výjimkou k tomu výslovně určených ploch.

4.5. Zásady pro provoz a používání prádelny, sportovního zázemí domu, střešní terasy a jejich vybavení, vč. sportovního náčiní, praček, sušiček, vířivky, grilu, výrobníku ledu, zahradního nábytku na terase, atd., jsou stanoveny v jejich provozních řádech, jejichž úprava kromě věcí upravených v Domovním řádu, spadá do kompetence výboru společenství vlastníků jednotek, a to v závislosti na aktuálních potřebách zajistit optimální provoz těchto prostor a jejich vybavení a za současného zajištění nerušeného výkonu práv při užívání jednotek. Vstup do těchto prostor a používání jejich vybavení je povoleno pouze členům společenství, jejich rodinným příslušníkům, nájemníkům nahlášeným členem společenství k pobytu (uvedeným v Seznamu osob hlášených v k pobytu členem společenství správci budovy). Vstup do těchto prostor a používání jejich vybavení návštěvami je povolen pouze za přítomnosti osob uvedených v předchozí větě tohoto ustanovení. Vstup do těchto prostor a používání jejich vybavení je povoleno pouze osobám starším 18-ti let a na vlastní odpovědnost a nebezpečí (pokud není v provozním řádu tohoto zařízení uvedeno jinak). Osobám mladším 18-ti let je vstup a používání společného zařízení povolen pouze v doprovodu odpovědné osoby starší 18-ti let. Ostatní osoby, případně osoby, které porušují zásady provozu společných prostor nebo zásady používání společného zařízení či vybavení, je recepční, správce domu, či jiná pověřená osoba, oprávněna do společného prostoru nepustit, či ze společného prostoru vykázat.

4.6. Do všech společných částí domu a společných zařízení je zákaz vstupu a pobytu se zvířaty. Po společných částech domu určených k chůzi nebo dopravě (recepce, chodby, schody, výtah) se se zvířaty lze pohybovat pouze na vodítku a pouze na nezbytně nutnou dobu určenou k přesunu. Majitel plně zodpovídá za škody způsobené zvířetem a je povinen ihned odstranit případné znečištění či škodu na své náklady.

4.7. V přízemí domu je umístěna recepce, která je provozována smluvní firmou a to minimálně v rozsahu Po-Pá 6,30 - 22,30 h a v So-Ne 8 - 22,30 h. Stanovení provozního řádu recepce spadá do kompetence výboru. Při provozování nebo užívání společných částí domu nebo společného zařízení domu, které zajišťuje recepce domu v souladu s příslušnými provozními řády, je uživatel povinen řídit se pokyny recepčního nebo správce.

4.8. Pro účely aktuálních informací a zveřejnění důležitých materiálů společenství nebo správce pro provoz společných částí domu nebo společných zařízení domu, jsou v domě a v recepci

instalovány 4 informační skříňky, kde jsou umístěny materiály důležité pro všechny uživatele domu. Je zakázáno zde umísťovat soukromou inzerci nebo reklamní letáky a propagaci.

## **5. Otevírání a zavírání domu**

5.1. Každý uživatel má klíče od vstupních dveří do domu a své jednotky ev. jejího příslušenství. Ostatní návštěvníci domu musí zvonit na navštíveného uživatele nebo vstoupit do domu s vědomím recepčního.

5.2. Mimo provozní dobu recepce je povinností každého uživatele zkontrolovat uzavření hlavních domovních dveří po svém vstupu do domu ev. dveří od společných částí domu a společného zařízení v domě po jejich opuštění.

## **6. Klid v domě**

6.1. Všichni uživatelé v domě jsou povinni učinit taková opatření a trvale je dodržovat, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, zápachem, prachem nebo činností neslučitelnou s klidným výkonem práv při užívání jednotek.

6.2. Noční klid v domě a všech jeho prostorách je v době od 22,00 h. do 6,00 h. V sobotu, neděli a svátcích od 22 h do 8,00 h.

6.3. Stavební úpravy ve všech prostorách domu je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 8,00 hod do 18,00 hod. a v sobotu od 10,00 hod. do 17,00 hod. V neděli je tato činnost v domě zakázána!

6.4. Pro účely stěhování a přepravu věcí většího rozměru lze používat pouze výtah číslo 1 - nákladní. Stěhování domácností, nábytku apod. je dovoleno pouze výtahem číslo 1 v době od 6 - 22 h.

6.5. Vlastníci nebytových jednotek, kteří provozují nebo pronajímají své prostory k restaurační, kavárenské, občerstvovací, zábavní či jiné podobné činnosti, jsou povinni zabezpečit dodržování tohoto domovního řádu ve svých provozovnách.

6.6. Vlastníci uvedení v bodě 6.5. jsou dále povinni dodržovat provozní dobu a rozsah své činnosti v souladu s kolaudačním rozhodnutím a hygienickými normami a dále neobtěžovat ostatní uživatele domu nevhodně umístěným nebo nezabezpečeným odpadem ze svých prostor, nevhodným chováním svých zaměstnanců nebo hostů v době nočního klidu, zejména při provozu předzahrádek svých jednotek.

## **7. Povinnosti uživatelů ve vztahu k požární ochraně**

7.1. Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných částech domu, včetně venkovních, a společných zařízeních (mimo střešní terasu za podmínek uvedených v provozním řádu) a kouření z oken je zakázáno.

7.2. Ten, kdo je povinen vykonávat dohled nad osobami, které nemohou posoudit následky svého jednání (například děti do 6 let věku), je povinen dbát, aby tyto osoby svým jednáním nezpůsobily požár.

7.3. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat Požární poplachové směrnice. Je zakázáno skladovat hořlavé kapaliny, stlačené a zkapalněné plyny ve společných částech domu vč. příslušenství bytů.

7.4. Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu.

7.5. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu Společenství nebo správce.

7.6. Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Společenství tyto závady odstraní na účet vlastníka, který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti, nájemce či

návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty nebo vzniklé škody.

#### **8. Porušení pravidel pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha 8**

8.1. Pro případ porušení povinností stanovených v čl. 4.1., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 7.1. a porušení doby provozu společné střešní terasy, se stanoví pokuta ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení, která je příjmem do fondu oprav.

8.2. Pro případ porušení povinností stanovených provozním řádem prádelny, se stanoví pokuta ve výši 500,- Kč, která je příjmem do fondu oprav.