

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

(dále jen „společenství“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání společných částí domu.
- 1.2. Práva a povinnosti dle tohoto Domovního řádu, která se vážou k členovi společenství, platí i pro osoby, jimž člen společenství umožnil přístup do domu či bytu.

2. Základní pojmy

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 2.2. Prostorem sloužícím k podnikání se rozumí prostor nebo místnost, která je pronajata za účelem provozování podnikatelské činnosti a slouží pak alespoň převážně podnikání.
- 2.3. Společnými částmi domu se rozumí ty části nemovitosti, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi domu jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen nebo věcné právo vlastníků k tomuto pozemku, které zakládá právo mít na pozemku dům, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Dále sem patří zejména schodiště, vchody, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, sklepní kóje, garážová stání, lodžie, balkony a terasy. Pro účely domovního řádu se za společné části domu považují i garážová stání, která jsou v domě vymezena jako nebytové jednotky, a to bez ohledu na to, kdo je vlastní.

3. Obecná pravidla užívání společných částí domu

- 3.1. Člen společenství má právo užívat společné části domu neomezeně, vždy ale jen tak, aby neztížil jinému členovi společenství či osobě, které člen společenství umožnil vstup do domu, výkon stejných práv. Člen společenství je povinen užívat společné části domu s péčí řádného hospodáře a nesmí změnit, poškodit či jinak ohrožit společné části domu.
- 3.2. Společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému členovi společenství, je oprávněn užívat jen tento člen společenství (dále jen „**oprávněný člen společenství**“). Je-li společná část domu určena k výlučnému užívání několika členům společenství, jsou všichni tito členové společenství oprávněni tuto společnou část domu užívat neomezeně, nesmí však ztížit jinému oprávněnému členovi společenství výkon stejných práv.
- 3.3. Člen společenství je povinen si za všech okolností počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na společných částech domu, snížení komfortu bydlení v domě a k omezování práv ostatních členů společenství. Člen společenství je povinen zejména:
 - a) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a při užívání (zejm. technického) zařízení domu příslušnými právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, návody k použití technických zařízení a pokyny jejich výrobce či správce;
 - b) užívat a udržovat společné části domu včetně těch společných částí domu, které má i jen ve faktickém výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý a jednotný vzhled domu a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení;
 - c) neprovádět bez souhlasu společenství jakékoliv zásahy do rozvodů médií (např. elektrické energie, plynu, vytápění, apod.) a stavební úpravy bytu či prostoru sloužícího k podnikání, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání. Po skončení úprav je člen společenství povinen odstranit ze společných částí domu veškerý odpadový materiál.
 - d) provádět na vlastní náklady úklid, údržbu či opravy bytu či prostoru sloužícího k podnikání v jeho vlastnictví.
 - e) zajistit přístup k uzávěrům rozvodů vody, vytápění a jiných médií;
 - f) plnění poskytovaná ve společných prostorách domu, jako např. osvětlení společných prostor domu, čerpat s péčí řádného hospodáře. Zásuvky nacházející se ve společných prostorách domu lze užívat výhradně jen k zajišťování správy domu a pozemku;
 - g) ve společných prostorách domu nic neodkládat či neskladovat, nejsou-li k tomu dané prostory výslovně určeny;

- h) komunální a jiný odpad odkládat jen v místech k tomu určených a do nádob k tomu určených. Komunální odpad nesmí být ani dočasně odkládán ve společných prostorách domu.
- i) udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a v jeho okolí. Každý je povinen si počínat tak, aby neztížil či dokonce neznemožnil řádné provedení údržby či úklidu společných prostor, bude-li úklid společných prostor zajištěn jinou osobou, předcházet usazování, množení a šíření neochočených živočichů a jiných organismů (hmyz, hlodavci, apod.) v domě či v jeho okolí;
- j) zamezit volnému pohybu zvířat ve společných prostorách domu a v areálu domu, nepřechovávat je v nich ani je ve společných prostorách domu či v areálu domu a v jeho okolí nevenčit či nekrmít; Povinnost nekrmít zvířata se vztahuje i na volně žijící zvířata (např. ptáci, kočky či psi);
- k) nekouřit ve společných prostorách domu a nenakládat v nich s otevřeným ohněm;
- l) nechat společenství označit poštovní schránku, jakož i spínač zvonku u vchodu do domu náležející k jednotce, alespoň příjmením osoby užívající jednotku. Tato označení osazuje společenství na žádost uživatele jednotky, a to s cílem zajistit jednotný vzhled domu;
- m) při vstupu do domu a při odchodu z něj kontrolovat, zda dochází k automatickému uzamčení dveří. Každý je povinen předcházet vstupu osob, které k tomu nemají právo, do domu a případně zamezit jejich dalšímu setrvání v domě. Nikdo nesmí neoprávněně osobě předat klíče či jiné přístupové prostředky umožňující vstup do domu;
- n) zdržet se užívání vývěsky k jinému účelu než k informování uživatelů jednotek o záležitostech, které souvisí se správou domu a užíváním společných částí domu;
- o) bez souhlasu společenství neumisťovat ve společných prostorách domu reklamní či politická sdělení či zařízení sloužící k umístění takových sdělení;
- p) z architektonických a technických důvodů se zdržet umístování jakýchkoliv předmětů včetně technologických zařízení na společné části domu (jako např. satelitní a jiné antény a sušáky na prádlo), vyjma případů schválených shromážděním a dále vyjma květin a jiných předmětů přiměřené velikosti umístěných v oknech, na balkóně, v lodžii či na terase náležejících k dané jednotce a vyjma reklamních či obchodních sdělení viditelných v oknech nebytových jednotek přiměřených jak co do svého rozsahu, tak též i co do svého obsahu. Pro stavbu a instalaci kabelových vedení (kabelové TV, internet, telefon apod.) svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru;
- q) zabezpečit veškeré předměty umístěné v oknech, na balkóně, v lodžii či na terase před pádem z nich a při manipulaci s nimi dbát toho, aby nedošlo k poškození společných částí domu, např. aby při zalévání květin nestékala voda po společných částech domu a nesmácela je, aby byly květiny zabezpečeny proti pádu, apod.;
- r) nezakrývat či nepoškozovat součásti, příslušenství či vybavení domu, které slouží potřebám všech osob v domě, a tyto naopak chránit před poškozením či před krádeží. Každý je povinen se zdržet přemísťování funkčních, dekorativních a jiných předmětů (mobiiliáře) umístěných na domě, ve společných prostorách domu a zejména na vnějších konstrukcích domu (balony, lodžie, okna, fasáda, apod.), či v okolí domu bez souhlasu výboru společenství;
- s) ohlásit společenství poruchu či nefunkčnost jakéhokoliv technického zařízení, k jehož správě je příslušné společenství, nebo jeho odcizení, jakož i havárii či živelnou událost (např. požár) v domě či v areálu domu;
- t) ohlásit společenství ztrátu či zničení klíčů či jiných přístupových prostředků umožňujících vstup do domu a uhradit společenství náklady spojené s vyhotovením nového přístupového prostředku a jeho zavedením do systému;
- u) dodržovat Požární řád a Požární poplachové směrnice, které jsou vyvěšeny ve společných prostorách domu;
- v) užívat jednotku a společné prostory v souladu s dobrými mravy a zásadami klidného občanského soužití tak, aby neobtěžoval ostatní spolubydlící nad míru přiměřenou poměrům. Výslovně se zakazuje větrání jednotky do společných prostor domu; Každý je povinen se při užívání jednotky, jakož i při užívání společných částí domu chovat tak, aby v době od 22 do 6 hod nebyl jakkoli narušen noční klid;
- w) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na společných částech domu sám způsobil, nebo které způsobil osoby, kterým umožnil vstup do domu.

3.4. Člen společenství může chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Člen společenství, případně nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jeho bytě držena, stejně tak jako za škodu jimi způsobenou. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních členů společenství a aby byla dodržována čistota v domě.

- 3.5. Člen společenství je povinen nejméně čtrnáct dnů předem písemně oznámit společenství svůj záměr provést úpravu jednotky, jejíž provádění by mohlo způsobovat hluk či jinak omezovat či jen obtěžovat uživatele ostatních jednotek. Člen společenství je oprávněn provádět hlučné či stavební práce v jednotce jako např. bourání, sekání zdiva a vrtání pouze v pracovní dny v době od 8 do 19 hod. Drobné domácí údržby a práce (např. montáže obrázků, vrtání do zdiva, atp.) mohou být prováděny i ve dnech pracovního klidu, a to v době od 10 do 19 hod.
- 3.6. Člen společenství může provádět úpravy, jež mají podstatný vliv na vzhled domu, a úpravy, jež mají vliv na vzhled domu jen se souhlasem společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
- 3.7. Zakazuje se vstupovat do fontán umístěných v areálu domu, sahat do vody či vodu z fontán z jakéhokoli důvodu odebírat. Člen společenství je povinen zajistit, že se do fontány, resp. do kontaktu s vodou ve fontáně, nedostane jeho zvíře či zvíře osob, jimž umožnil vstup do domu.
- 3.8. Člen společenství je v souvislosti se zánikem svého členství ve společenství povinen odevzdat společenství veškeré klíče a jiné přístupové prostředky umožňující vstup do domu; této povinnosti se (bývalý) člen společenství zproští i tak, že klíče a jiné přístupové prostředky odevzdá novému vlastníkovvi předmětné jednotky.

4. Zvláštní pravidla užívání podzemních garáží domu

- 4.1. Při užívání podzemních prostor domu, v nichž jsou vymezeny jednotky jako parkovací stání (dále jen "**podzemní garáže**"), jsou členové společenství, jakož i další osoby užívající tyto prostory domu, povinni se řídit vedle obecných pravidel užívání společných částí domu také těmito zvláštními pravidly. Na užívání venkovních parkovacích stání se použijí obecná pravidla užívání společných částí domu a přiměřeně tato zvláštní pravidla.
- 4.2. Každý je oprávněn parkovat vozidlo jen na tom parkovacím stání, které má ve svém vlastnictví či které má ve svém vlastnictví osoba, od níž odvozuje své právo užívat dané parkovací stání (dále jen "**oprávněný uživatel stání**"). Vlastník jednotky (parkovacího stání) je povinen oznámit společenství registrační značku či registrační značky vozů, jež bude oprávněný uživatel stání na předmětném parkovacím stání parkovat, a identifikační a kontaktní údaje oprávněného uživatele stání.
- 4.3. Parkovat na parkovacím stání, k němuž nemá oprávněný uživatel parkovacího stání výlučné užívací právo, a to jakékoliv povahy, lze použít pouze dle pokynů ostrahy domu a v souladu s příslušným ustanovením.
- 4.4. Zjistí-li oprávněný uživatel stání, že mu třetí osoba brání v užívání jeho parkovacího stání, je oprávněn ohlásit tuto skutečnost na recepci domu nebo ostraze. V takovém případě
 - a) společenství zajistí umístění informace o neoprávněném užívání parkovacího stání na předmět, který svým umístěním na parkovacím stání brání oprávněnému uživateli parkovacího stání v užívání tohoto parkovacího stání.
 - b) Společenství má právo umístit na předmět bránící oprávněnému uživateli parkovacího stání v užívání tohoto parkovacího stání systém zabraňující odstranění tohoto předmětu a požadovat od neoprávněného uživatele finanční plnění za demontáž tohoto systému a současně učinit o tomto podrobný zápis do Knihy služby.Stejně bude společenství postupovat v případě, že bude předmět umístěn na komunikaci podzemních garáží vč. přístupových cest.
- 4.5. Vrata a závory umístěné u vjezdu a u výjezdu jsou ovládány elektronickými přístupovými prostředky (snímačem magnetických karet či dálkovým ovladačem), po jejichž použití se automaticky zdvihnou vrata i závora a následně se uzavřou. Při vjezdu a při výjezdu je každý povinen vyčkat plného zdvihnutí vrat a závory (do jejich úplného zastavení). Je zakázáno vjíždět do domu či z něj vyjíždět těsně za vpředu jedoucím vozidlem a zastavovat pod vrata či pod závorou. Každý je povinen při vjezdu do domu a výjezdu z něj kontrolovat, zda dochází k automatickému uzavření vrat a závory.
- 4.6. Zakazuje se vjíždět do podzemních garáží s vozidly, která:
 - a) jsou poháněna motorem spalujícím LPG či CNG;
 - b) jsou vyšší než 1,9 m;
 - c) jsou těžší než 3,5 t.

- 4.7. Každý je povinen se při pohybu v podzemních garážích řídit dopravním značením, přičemž na provoz v podzemních garážích se přiměřeně použijí pravidla silničního provozu. V podzemních garážích je povoleno se pohybovat rychlostí nepřevyšující 10 km/hod a jen s rozsvícenými potkávacími světly. Vozidla se v podzemních garážích parkují výlučně jen na parkovacích stáních tak, aby nepřesahovala vodorovné značení.
- 4.8. Chodci jsou povinni při pohybu v podzemních garážích využít vyhrazený prostor podél zdí, který je k jejich pohybu určen. Chodcům se doporučuje nezdržovat se v podzemních garážích déle než třicet minut. Chodcům se zakazuje využívat vjezdu garážovými vraty jen pro pěší vstup do domu a odchod z něj.
- 4.9. V podzemních garážích je zakázáno:
- mýt motorová vozidla, mimo místa k tomu určená
 - odstavovat vozidla mimo příslušný parkovací prostor vymezený čarami parkovacího stání,
 - provádět opravy či údržbu vozidel,
 - řídit bez příslušného řidičského oprávnění,
 - bezdůvodné popojíždění,
 - běh motoru naprázdno,
 - kouření a používání otevřeného ohně, konzumace alkoholických nebo omamných látek,
 - pohyb osob mladších deseti let bez doprovodu zletilých osob,
 - volné pobíhání zvířat,
 - skladování pneumatik, náhradních dílů či jiných věcí, zejména pak hořlavých a samo-vznětlivých látek,
 - blokování výdechů a nasávacích otvorů vzduchotechniky a manipulace s ovladači vzduchotechniky,
 - používat zvukové signály (troubení),
 - dobíjení vozidel či jiných předmětů ze zásuvek a světel umístěných ve společných prostorách domu. To neplatí pro dobíjení elektromobilů z dobíjecích stanic určených k dobíjení elektromobilů.
- 4.10. Každý je povinen ostraze ohlásit dopravní nehodu, k níž dojde v podzemních garážích, a to i v případě, že nedojde k poškození domu. Na všechny dopravní nehody v podzemních garážích se vztahují dopravní předpisy platné pro provoz vozidel na pozemních komunikacích.
- 4.11. V případě požáru v podzemních garážích jsou všechny osoby nacházející se v podzemních garážích povinny zanechat svá vozidla a opustit dům nejbližšími nouzovými východy, jejichž umístění je signalizováno. V žádném případě nesmí dojít k zablokování vrat a k zamezení jejich činnosti.
- 4.12. V případě, že v důsledku zvýšené koncentrace škodlivých látek v ovzduší dojde ke spuštění poplachu v podzemních garážích, jsou všechny osoby nacházející se v podzemních garážích povinny okamžitě vypnout motor svého vozidla a neprodleně opustit podzemní garáže.
- 4.13. Každý je dále povinen:
- před vjezdem do podzemních garáží očistit vozidlo od sněhu, aby nedošlo k zavážení sněhu do podzemních garáží;
 - okamžitě odstranit nepojízdné vozidlo, které brání v provozu, z komunikace. Jestliže tak neučiní, bude vozidlo odstraněno ostrahou na jeho náklady.
 - zdržet se užívání parkovacího stání ke skladování předmětů (např. náhradní díly, pneumatiky atd.). Umístění motocyklů, jízdních kol, přívěsů apod. je na parkovacím stání možné, pokud to neomezuje oprávněné uživatele stání v užívání ostatních parkovacích stání. Umístění motocyklů, jízdních kol, přívěsů apod. na parkovacím stání musí být písemně oznámeno recepci a ostraze domu;
 - počínat si v podzemních garážích tak, aby nepoškodil rozvody technických sítí nacházející se v podzemních garážích.

V Praze dne 24.11.2016