DOMOVNÍ ŘÁD
Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6

Schválen shromážděním vlastníků dne 19.11.2024

Čl. 1 Úvodní ustanovení

(1) Předmětem činnosti Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6 (dále jen „SVJ“) je správa domu označeného č.p. 2024, č.p. 2025 a č.p. 2026 postaveného na parcelách parcelních čísel 2131/67, 2131/68 a 2131/69 v katastrálním území Stodůlky, v obci Praha, v části obce Stodůlky a parcel parcelních čísel 2131/67, 2131/68 a 2131/69 v katastrálním území Stodůlky (dále jen „správa domu a pozemku“).

(2) V návaznosti na článek 1, odst. 1, tohoto domovního řádů, příslušné zákony a Stanovy SVJ, domovní řád obsahuje pravidla pro užívání bytů, příslušenství bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.

(3) Domovní řád domu má za cíl zajistit a definovat pravidla, práva a povinnosti vlastníků bytových a nebytových jednotek ve vztahu ke společenství vlastníků a naopak, a zároveň upravit vztahy mezi vlastníky bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „vlastníci“).

Čl. 2 Povinnosti společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům bytů

(1) Společné části domu zahrnují základy domu, střechu, fasádní opláštění, okna, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, společné prostory, rozvody tepla (včetně radiátorů a jejich ventilů), teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, ventilační zařízení, společnou televizní anténu a výtahy.

(2) SVJ je povinno zajistit správu domu, tj. péči o nebytové prostory a společné části domu, a zabezpečovat služby související s bydlením tak, aby umožnilo vlastníkům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb s bydlením souvisejících. SVJ zajišťuje provádění údržby společných prostor domu, v termínech předepsané revize a opravy zařízení a prostředků v souladu s právními předpisy ČR a podle možností i modernizace. SVJ pečuje i o společná zařízení a věcné prostředky požární ochrany umístěná ve společných částech domu.

(3) SVJ vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.

(4) SVJ provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od vlastníků za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům a pojištění domu. Ve stanovené době provádí vyúčtování záloh a předává písemné vyrozumění vlastníkům.

(5) Pro výkon správy domu v rozsahu uvedeném pod body (2) až (4) může SVJ najmout vybranou organizaci (dále jen „správce“). Výběr správce schvaluje, na návrh výboru SVJ, Shromáždění vlastníků. S rozsahem správy domu, který vykonává správce, musí SVJ vhodným způsobem seznámit vlastníky a upozorňovat je předem na jakékoliv změny v této oblasti.

(6) K úhradě činností spojených se správou domu jsou používány pravidelné měsíční příspěvky od vlastníků ve výši stanovené „Shromážděním vlastníků“. Vyrozumění o stanovených dávkách obdrží písemně každý vlastník v rámci nového evidenčního listu k vlastněnému bytu.

Čl. 3 Práva a povinnosti vlastníků bytu a nebytových prostor

(1) Vlastník je oprávněn vyžadovat po SVJ aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li vlastník, aby SVJ odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení, a SVJ tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit vlastník na náklady SVJ, pokud na to předem písemnou formou nebo mailem na adresu SVJ upozorní. Právo na úhradu těchto nákladů musí vlastník

uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců od realizace příslušné opravy. Poté jeho právo zaniká.

(2) Úklid, údržbu a opravy bytu nebo nebytového prostoru a jeho zařízení provádí vlastník na svůj náklad. SVJ hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit SVJ anebo vlastník, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v prohlášení vlastníka budovy. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu upravených a popsaných v prohlášení vlastníka budovy.

(3) Vlastník může provádět vnitřní drobné úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi ohrozit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků ani nesmí ohrozit statiku domu, funkčnost, bezpečnost a technické podmínky společných částí domu.
Úpravy bytu, jimiž se mění vnější vzhled domu, nebo bude zasahováno do nosných částí bytu/domu a s tím související stavební práce, může vlastník provádět jen po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem a se souhlasem SVJ, a to v souladu s ustanoveními Stanov společenství.
Úpravy bytu, jimiž se mění vnitřní uspořádání a není zasahováno do nosných částí bytu/domu a s tím související stavební práce může vlastník provádět se souhlasem SVJ a v souladu s ustanoveními Stanov společenství.
Pokud při úpravách bytu nebo s tím souvisejících stavebních pracích bude jeho vlastník užívat společné části domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného stavebního materiálu, potřebuje k tomu souhlas SVJ.

(4) SVJ hradí náklady spojené s prováděním oprav a běžnou údržbou společných částí domu včetně zařízení v nich umístěných. Náklady spojené s prováděním drobných oprav a běžnou údržbou bytů, včetně zařízení v nich umístěných, mimo rozvody vody, odpadní potrubí, potrubí pro odvod výparů z kuchyně, z koupelny a z WC a dále rozvody topení, si hradí vlastník sám.

(5) Pověřený zástupce SVJ může vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru zásadně se svolením vlastníka po předchozím ohlášení důvodů, uvedených ve Stanovách společenství. Vlastník nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že požadavek SVJ je oprávněný a souvisí především s výměnou nebo kontrolou funkčnosti měřičů, řešením havarijní situace a zabráněním šíření škod z havárie nebo živelní události, případně při nezbytné plošné dezinfekci a hubení hmyzu.

(6) Vlastník je povinen přispívat SVJ pravidelně měsíčně do příslušných fondů společenství (fond oprav, provozní fond) za účelem úhrady výdajů, které má SVJ plnit jako správce společných částí domu. V souvislosti s provozním fondem platí vlastník SVJ. Výše záloh za služby a jednotlivé činnosti je vyjádřena samostatnými položkami. Vyúčtování těchto záloh provádí SVJ každoročně.

(7) SVJ zabezpečí v součinnosti s vlastníky v nejvyšších patrech, zejména na začátku topné sezóny, odvzdušnění topné teplovodní soustavy ve všech jejích svislých rozvodech.

Čl. 4 Užívání společných prostor a zařízení domu

(1) Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné a zajišťovat únikovou cestu v případě požáru nebo jiné mimořádné události. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníků v domě, pokud nemají od SVJ povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Přístup k nástěnným hydrantům, hasicím přístrojům a jiným zařízením a prostředkům požární ochrany musí být volný. Ze strany vlastníků bytů a nebytových prostor nesmí docházet k poškozování těchto zařízení a prostředků.

(2) Shromážděním vlastníků odsouhlasené společné části domu a nebytové prostory může SVJ pronajmout vlastníkům bytů nebo jiným žadatelům o pronájem k užívání pro určitý účel, a to za finanční úhradu.

(3) Pronájem nebytových prostor k podnikatelským účelům je podmíněn specifikací činností, které hodlá v pronajatých prostorách nájemce provozovat a splněním všech dalších podmínek vyplývajících z kolaudačního rozhodnutí (kolaudačního souhlasu) podle stavebního zákona.
(4) Ve společných prostorách nebo nebytových prostorách domu nesmějí být provozovány činnosti způsobující hluk či zápach nebo související se skladováním výbušných a hořlavých látek nebo žíravin a jedů, drog a jiných návykových látek, či jiných nebezpečných materiálů.
(5) Ve všech společných prostorách domu, zejména na chodbách, ve výtahu, sušárnách prádla a ve sklepních prostorách je **zákaz kouření**.
(6) Úhrada za pronájem společných prostor a nebytových prostor je stanovena Výborem SVJ dle zásad, schválených Shromážděním SVJ.
(7) Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou elektrické energie, tepla nebo vody, je uživatel povinen tuto spotřebu SVJ uhradit způsobem, který mu SVJ určí.
(8) V případě pronajmutí některých společných prostor odsouhlasených Shromážděním vlastníků je nájemce povinen zabezpečit úklid a údržbu těchto prostor, včetně jejich nejbližšího okolí.
(9) Vlastníci jsou na výzvu SVJ povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam dlouhodobě skladují.
(10) Způsobí-li vlastník nebo osoby s ním bydlící škodu ve společných prostorách a na zařízeních domu, je vlastník povinen bezodkladně odstranit poškození a uhradit vzniklou škodu na svůj náklad. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ na náklad tohoto vlastníka.
(11) SVJ výslovně a důrazně doporučuje všem vlastníkům, aby si uzavřeli pojištění odpovědnosti k užívání bytu, kdy se z této pojistky hradí poškození, která vlastníci způsobí jiným vlastníkům v souvislosti s užíváním nemovitostí (vytopení sousedních bytů, vyhoření, škoda způsobená na sousedních bytech z důvodu stavebních úprav apod.

Čl. 5 Zajištění pořádku a čistoty v domě

(1) Vlastníci a osoby s nimi bydlící jsou povinny udržovat pořádek a čistotu v domě.
(2) SVJ zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích a přístupových komunikacích. V tom zejména:
   1. mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, čistění výtahu, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání;
   2. čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu;
   3. osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
(3) Rozhodne-li SVJ na svém shromáždění, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou vlastníci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě vlastníci neplatí úhrady za tyto služby.
(4) V případě mimořádného znečištění společných prostor domu vlastníkem, například po rekonstrukci bytu, vandalismu, zvířectvem atd. je vlastník který toto znečištění způsobí povinen zajistit úklid tohoto znečištění vlastní silou nebo na své náklady.

Čl. 6 Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

(1) Vstup do domu je umožněn za pomoci vstupních čipů.
   1. Každý vlastník má zdarma nárok na počet čipů odpovídající počtu nahlášených osob v bytě plus jeden čip náhradní.
   2. Vydaní dalších vstupních čipů je zpoplatněno a musí o ně být požádáno písemně nebo mailem na adresu SVJ s řádným zdůvodněním.
      Při ztrátě, nefunkčnosti, poškození či odcizení čipu je jeho držitel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit písemně nebo mailem Výboru SVJ. Čip bude zablokován.
(2) Klíče od společných částí domu jsou uloženy u osoby odpovědné za provoz těchto částí domu a za jejich zařízení. S uložením klíčů seznamuje SVJ všechny vlastníky na vývěsce v domě.

(3) Využívání společných prostor musí být umožněno všem vlastníkům v domě podle zásad, stanovených Shromážděním vlastníků.
(4) Při využití společných prostor, nebo jejich částí je každý povinen zabezpečit čistotu a pořádek v užívaném prostoru a jeho nejbližším okolí. Zjištěné závady je každý vlastník povinen hlásit neprodleně správcovské firmě IKON, která je zodpovědná za provoz daného společného prostoru nebo společenství.
(5) Po skončení užívání ve dne i v noci je každý povinen zamykat společné části domu, které mohou být užívány vlastníky, např. sušárny, sklepní prostory apod
(6) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. od strojovny výtahu, hlavních uzávěrů vody a hlavních měřidel spotřeby vody, uzávěry ústředního topení apod., jsou uloženy v trezoru kanceláře SVJ. S jejich uložením seznámí SVJ všechny vlastníky na vývěsce v domě.
(7) Pokud vlastník nezná osobně osobu, která se domáhá přístupu do domu, není oprávněn této osobě umožnit vstup do domu. Taková osoba si zajistí vstup prostřednictvím osoby (zazvoněním na zvonek) vlastníka, kterého chce navštívit.

Čl. 7 Klid v domě

(1) Vlastník je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
(2) Pokud je vlastník nucen způsobit nadměrný hluk ve svém bytě nebo nebytovém prostoru, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Současně je vlastník povinen zajistit, aby k příslušným pracím způsobujících nadměrný hluk nedocházelo v době nočního či svátečního klidu.
(3) Úpravy, které způsobují hluk v domě, či jeho blízkém okolí je možno provádět zpravidla jen mimo státem uznané svátky v denní době od 08.00 hodin do 19.00 hodin aktuálního času.
(4) V době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin aktuálního času se zásadně nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (např. vysavač apod.), audiovizuální zařízení s nadměrnou intenzitou hlasitosti ani jinak rušit hlukem.
(5) Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky společenství.
(6) Rušitele klidu v domě (např. vlastníka, nájemce bytu, nebytových prostor) vyzve SVJ, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, uplatní SVJ:
   1. vůči vlastníkovi či nájemci urgenci s výzvou, aby škodlivého jednání zanechal, nebo zřídil nápravu do stanoveného termínu.
   2. iniciování oznámení příslušnému úřadu, který má ve své gesci a pravomoci zajišťovat práva vlastníků, zejména přestupková komise městské části nebo Policie ČR.

Čl. 8 Vyvěšování, vykládání a čistění věcí

(1) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkónů, lodžií a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem SVJ.
(2) Jakékoliv předměty v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu.
(3) K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení SVJ.
(4) Čistění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečistěný prostor musí být uveden do původního stavu.
(5) Čistění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.
(6) Není dovoleno vyhazování předmětů, nedopalků cigaret, popela apod. z oken a balkónů.

Čl. 9 Informační zařízení v domě

(1) SVJ instaluje na vhodném, všem vlastníkům přístupném místě v domě, informační vývěsku. Jejím prostřednictvím předává výbor a správa domu informace všem vlastníkům a nájemcům

bytových nebo nebytových prostor a společných prostor. Používání jiných míst k těmto účelům je zakázáno. Rovněž se zakazuje vlastníkům či jejich nájemcům vyvěšování jakýchkoliv inzerátů, informací či jiných písemností, nebo obrazových materiálů na stěny společných prostor, okna, dveře, nebo jiné části společných prostor.

(2) Každý byt a sklep musí být označen pořadovým číslem. Totéž platí o označení podlaží, výtahu, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů vody, hlavních měřidel, poštovních schránek apod. Za zřetelnost a obnovu označení bytu, sklepu a poštovní schránky zodpovídá vlastník (nájemce bytu). U ostatních prostor a zařízení zabezpečí označení výbor SVJ, nebo správa domu.

(3) Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě jménem nájemníka. V rámci zvonků u vstupních dveří z ulice zajišťuje tuto povinnost správcovská společnost IKON, resp. Samo SVJ. Změnu v osobě uživatele bytu a nutnost aktualizovat jméno u zvonku je povinen vlastník oznámit společenství nejpozději do 30 dnů od takové změny.

(4) Jakékoliv informační zařízení, např. firemní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem Výboru SVJ a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

Čl. 10 Chov domácích zvířat

(1) Vlastníci, resp. jejich nájemci mohou s přihlédnutím k ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. upravující práva chovu zvířat, chovat jen přiměřený počet a druh domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, než je v místě obvyklé, jsou povinni požádat o souhlas Výbor SVJ. Vlastník je povinen chovat v bytě jen takový počet a druh zvířat, aby tímto chovem neobtěžoval ostatní vlastníky pachem, znečištěním či nadměrným hlukem. Vlastník chovající v bytě zvíře je povinen zajistit a garantovat, aby jím chované zvíře, neohrožovalo ostatní vlastníky zejména ve společných částech domu či jeho okolí.

(2) Vlastníci jsou odpovědni za jimi chovaná zvířata a za dodržování obecní vyhlášky či jiný předpis pro chov domácích zvířat. Vlastník je povinen zajistit, aby jím chovaná zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domu s důrazem na negativní vlivy popsané v předchozím článku.

(3) Znečištění společných částí domu a jiných prostor a zařízení domu a jeho okolí chovanými zvířaty jsou vlastníci povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vlastník, který porušení výše uvedených pravidel zjistí, je povinen o škodlivém chování a vlivu zvířat informovat neprodleně člena Výboru SVJ.

(4) Výbor jako zástupce SVJ nemůže chov zvířat zakázat, může však urgovat o nápravu příslušného vlastníka, který porušuje příslušná ustanovení tohoto řádu spojená s chovem zvířat, nebo podávat podnět příslušnému přestupkovému úřadu k zahájení řízení s tímto vlastníkem.

(5) Vlastník chovající zvířata v bytě je povinen zajistit, aby prostřednictvím zvířat nedocházelo k narušování nočního a svátečního klidu.

Čl. 11 Řešení sousedských sporů

(1) Vlastníci se budou snažit o řešení vzájemných sporů primárně dohodou.

(2) Pokud se vlastníci na řešení sporu vzájemně nedohodnou, pokusí se o zprostředkování dohody Výbor SVJ či kterýkoliv člen Výboru SVJ. SVJ je také oprávněno zaslat vlastníkovi porušujícímu své povinnosti dle tohoto domovního řádu, nebo stanov urgenci s výzvou ke splnění povinnosti, nebo zdržení se vadného jednání.

(3) Pokud nebude výbor SVJ úspěšný s řešením sousedského sporu, nebo bude i nadále pokračováno ve vadné či protiprávní činnosti vlastníka, je výbor oprávněn obrátit se s návrhem na řešení věci na příslušný úřad, nebo soud. Výbor je v takovém případě povinen poskytnou instituci rozhodující o výše popsaných záležitostech potřebnou součinnost nebo důkazy.

Čl. 12 Kamerový systém

(1) Ve společných částech domu je nainstalován kamerový systém, s jehož instalací a zavedením vyslovila souhlas potřebná většina Shromáždění vlastníků. Všichni vlastníci jsou tak s existencí a funkcí kamerového systému srozuměni.
(2) Kamerový systém má za cíl chránit majetek společenství i vlastníků a preventivně bránit dům před kriminalitou. Kamerový systém tak žádným způsobem neomezuje vlastníky, jejich návštěvy, ani nenarušuje soukromí vlastníků. Kamery jsou instalovány pouze do společných prostor, nesměřují na byty vlastníků, ale primárně monitorují chodby se vstupy do domu a kabiny výtahů.
(3) Jakékoliv narušení či omezení kamerového systému, které by bylo spácháno vlastníkem, jeho návštěvou, případně třetí osobou bude přísně potrestáno.
(4) Kamerový systém je majetkem SVJ a pro jeho užívání jsou přijata příslušná opatření v souladu s příslušnou legislativou České republiky i směrnicemi EU.
(5) Monitoring společných prostor je v zájmu SVJ a všech vlastníků i v domě.

Čl. 13 Poškozování společných prostor

(1) Každý z vlastníků bere na vědomí, že se výslovně zakazuje poškozování společných prostor, majetku ostatních vlastníků, nebo jejich přestavba, úprava, změny, nebo provádění takových svépomocných úkonů, které by měnily charakter, barvu, odstín, výzdobu či jiné prvky společných prostor.
(2) Jakékoliv poškozování společných prostor je závažným přestupkem, případně trestným činem poškozování cizího majetku, které je trestáno dle právního řádu České republiky.
(3) Vlastník, jehož návštěva spáchá poškození společných prostor je za toto poškození objektivně spoluodpovědný, pokud o poškození věděl, nebo mu úmyslně poskytl prostor, nebo poškozování nenahlásil.
(4) Každý vlastník je povinen ohlásit výboru, nebo policii ČR každé poškození společného majetku, nebo majetku jiných vlastníků, o kterém se dozví tak, aby takovému jednání mohlo být včas zabráněno, nebo aby mohl být vypátrán či určen pachatel takového činu.

Čl. 14 Ustanovení společná a závěrečná

(1) Práva a povinnosti vlastníků jednotek dále upravují Stanovy společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6.
(2) Domovní řád platí obdobně i pro nájemce bytových a nebytových prostor v domě.
(3) Spory mezi vlastníky bytů navzájem a mezi SVJ a vlastníky bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší primárně výbor společenství vlastníků jednotek, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
(4) Tento domovní řád byl přijat shromážděním vlastníků dne 19.11.2024