

DOMOVNÍ ŘÁD

ve Společenství vlastníků V Olšinách 3138 – 3140, Praha 10 – Strašnice

1. Vlastník jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatním vlastníkům jednotek a jednat v souladu se Stanovami SVJ a obecně závaznými právními předpisy a s kolaudačním rozhodnutím. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahuje i na třetí osoby, kterým vlastník jednotky jednotku pronajal nebo ji užívají.
2. Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu, zejména odkládání nábytku nebo jiných předmětů, dále ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných; zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných prostorách domu, větrání jednotky do společných vnitřních prostor domu mimo větrací šachty. V případě odložení předmětů nepatřících k vybavení domu může nápravu (odstranění) zajistit společenství, případně i na náklady vlastníka jednotky, který tuto povinnost porušil.
3. Vlastník jednotky v prostorách kočárkárny ukládá pouze dětské kočárky, kola, koloběžky, dětská vozítka. Není zde a v ostatních společných prostorách dovoleno tato nebo podobná zařízení napojovat na dobíjení ze společných rozvodů elektrické energie.
4. V případě pohybu ve společných prostorách domu bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken v chodbách sklepě či jiných společných prostorách domu, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
5. V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen zamezit obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen ve společných prostorách zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách domu a na pozemku, a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka jednotky, který tuto povinnost porušil. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
6. Vlastník jednotky je povinen neužívat balkony a lodžie ke skladování nevhodných věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. V případě nalétání holubů na lodžie, balkony nebo okna a znečištění nižších podlaží může být instalace zábrán na zábradlí a parapety provedena z rozhodnutí statutárního orgánu a na náklady společenství. Na balkonech a lodžích může tuto ochranu sítěmi na vlastní náklady instalovat majitel jednotky.
7. V případě, že vlastník jednotky má zájem umístit technická zařízení (např. klimatizační jednotka nebo satelitní přijímač) na fasádu domu, provést změny, které mění vnější vzhled domu (např. zasklení nebo zastřešení lodžie nebo balkonu, venkovní žaluzie oken) nebo zasahují do nosných konstrukcí, je povinen předem požádat statutární orgán společenství o souhlas s takovým umístěním a v případě potřeby doložit příslušnou dokumentaci. Pokud tyto změny vyžadují vyjádření orgánů státní správy, je třeba je doložit statutárnímu orgánu a instalovat takové zařízení až po získání souhlasu statutárního orgánu.
8. Vývěsky, nápisy a jiné informační materiály mohou být ve společných prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství nebo povolením příslušného orgánu státní správy. Při zániku práva nebo důvodu na jejich umístění se vlastník jednotky zavazuje neprodleně je odstranit a svým nákladem uvést místo do

původního stavu. Informační tabule slouží pro podávání informací statutárním orgánem nebo vlastníkem jednotky po dohodě se statutárním orgánem, vlastník jednotky se zdrží umístění reklam na této tabuli.

- 9.** Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, a to pouze z vnitřní strany příslušné schránky v rámečku k tomu určeném, označení venkovních zvonků k bytu bude zajišťováno na vyžádání prostřednictvím statutárního orgánu.
- 10.** Pokud je nezbytné, aby vlastník jednotky uzavřel domovní uzávěry vody a topení, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Vlastník jednotky zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna ve společných prostorách domu, které užívá vlastník jednotky (sklepní kóje, komora mimo jednotku, apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky.
- 11.** Sklepní kóje, komory, balkony a lodžie jsou příslušenstvím bytové jednotky. Pro režim užívání těchto prostor platí zvláštní právní předpisy zákaz skladování hořlavín, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek apod. Pokud jsou ve sklepní kóji ukládány potraviny, učiní uživatel jednotky taková opatření, aby potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.
- 12.** Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
- 13.** Každý vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotek. V době od 22:00 hod. do 8:00 hod. se každý vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a zařízení (např. pračky nebo myčky) a nástrojů (např. vrtačky), hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 14.** Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená statutárním orgánem. Pokud vlastník jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.
- 15.** Domovní odpad je možno ukládat pouze do kontejnerů k tomu určených pro směsný odpad v kleci v ulici „Nosická,“ a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota i v jejich okolí. Jejich odvoz zajišťuje SVJ, ale zde ukládaný směsný odpad je třeba v maximální míře třídit. Kontejnery pro tříděný odpad nezajišťuje SVJ, ale kontejnery k tomu určené jsou umístěny rovněž v blízkosti domu. Předměty, pro jejichž odkládání nejsou tyto kontejnery určeny (rozměrné předměty, elektronika, lednice, stavební materiál, suť, nebezpečný odpad apod.), jsou vlastníci jednotek povinni odkládat do k tomu určených kontejnerů, zajišťovaných pravidelně městským úřadem, nebo předávat k likvidaci na určených sběrných místech (sběrných dvorech).
- 16.** Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných prostor domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu vlastníka jednotky o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá vlastník jednotky dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím statutárního orgánu společenství.
- 17.** Vlastník jednotky je povinen nahradit škodu, kterou sám způsobil ve společných prostorách domu. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit společenství náklady, které společenství na odstranění této škody vynaložilo.
- 18.** Vlastník jednotky obdrží přístupový čip nebo klíče pro vstup pouze do prostor potřebných pro užívání jeho jednotky a vlastník bytové jednotky klíč od klece, kde jsou umístěny kontejnery pro směsný odpad. Další čipy a klíče od společných uzamykatelných prostor (vstup do sklepních prostor, kočárkárna ve vchodu, kde je umístěna jeho bytová jednotka apod. s výjimkou prostor technického určení) si může vlastník bytové jednotky na své vlastní náklady vyžádat od statutárního orgánu.

19. Při koupi jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny čipy a klíče od společných uzamykatelných prostor, které původní vlastník má. Pokud vlastník jednotky zapůjčí čip od domovních dveří jiné osobě, zodpovídá za případnou škodu vzniklou v souvislosti se zapůjčením čipu. Stejná pravidla platí pro ztrátu čipu či klíče s tím, že je potřeba neprodleně informovat statutární orgán.

GARÁŽOVÝ ŘÁD

- 1.** Jednotky garážových stání umístěných v I. a II. suterénu objektu jsou hromadnými garážemi určenými k parkování silničních vozidel a tato stání nesmí být užívána k jiným účelům. Spoluvlastník jednotky má vymezeno a číselně označeno konkrétní stání s právem výlučného užívání.
- 2.** K parkování jsou určena pouze vyznačená stání a je zakázáno zanechávat vozidla mimo tato stání nebo na pojezdových (manipulačních) plochách.
- 3.** Pro tento nebytový prostor platí přiměřeně ustanovení Stanov a Domovního řádu, povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech a v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
- 4.** Do prostoru jednotek garážových stání není povolen vjezd vozidlům s plynovým pohonem (CNG/LPG).
- 5.** V případě pohybu ve společných prostorách domu bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání vrat a dveří.
- 6.** Vlastník garážového stání obdrží jeden dálkový ovladač vrat do jemu příslušné jednotky garáží a čip k vstupním dveřím jednotky garáží.

Schváleno shromážděním SVJ V Olšinách 24.4.2025