

**Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice
Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády
Barrandov III**

vydává v souladu se stanovami Společenství schválenými dne 24.11.2011 tento:

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. I

Vymezení pojmů

- 1.** Budovou se rozumí budova č.p. 1145 nacházející se v ulici Wassermannova, Werichova, Kovářikova, čísla orientační 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35, v Praze 5.
- 2.** Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo v souladu s ust. 9 Zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budově vymezené v odst. 1 tohoto článku.
- 3.** Výborem se rozumí výbor Společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci. Výbor tvoří výkonný orgán tohoto společenství.
- 4.** Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 5.** Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů Společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
- 6.** Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

- 1.** Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či Spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
- 2.** Domovní řád vydává Výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení Shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.

3. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí.

4. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy.

Čl. III

Společné části budovy

1. Společné části budovy jsou vymezeny v aktuálním znění prohlášení vlastníka. Jedná se zejména o:

a) základové konstrukce včetně izolací, nosné svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělicí Zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády,

b) Střecha, její konstrukční a izolační části Včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání a přisvětlení schodiště, hromosvod, venkovní dešťové svody, společná televizní anténa (STA),

c) Vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky

d) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství

e) sušárna, kočárkárna, úklidové místností, místnosti údržby umístěné V 1.NP domu,

f) konstrukční a izolační částí balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,

g) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležaté část a stoupačka), včetně jejího odvětrání, teplé a studené vody, elektřiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvody telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozveden, rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody, která končí v revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy umístěné v 1.PP domu.

h) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),

i) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkových stanic),

j) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,

k) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Ve všech společných prostorách budovy je přísně zakázáno kouření. Při užívání společných prostor je třeba dodržet pravidla uvedená v příručce uživatele jednotky, kterou obdržel každý vlastník při koupi jednotky. Vlastníci jednotek jsou povinni seznámit třetí osoby, které jejich jednotku navštěvují či užívají s těmito pravidly.

3. V budově jsou vyčleněny společné prostory - garáže, které jsou společné vlastníkům těch jednotek, ke kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených.

4. Uživatelé společných prostor vymezených v předchozím odstavci, ke kterým náleží právo parkovat jsou zejména povinni:

- a) neznečišťovat tyto prostory naftou, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou odkapávající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
- b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
- c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu,
- d) nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo k vyjetí ven,
- e) neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvířata,
- f) v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat kromě věcí náležících k běžné výbavě a údržbě vozu, žádné další předměty, zejména hořlavé věci nebo hořlaviny,
- g) strpět vstup a průchod ostatních vlastníků jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležících do vlastnictví všech vlastníků jednotek,
- h) parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením,
- i) neprovádět žádné zásahy na ovládacích, snímacích a kontrolních zařízeních technického vybavení budovy, umístěných ve společných prostorech, jejichž případné poškození přímo ohrožuje bezpečnost a zdraví uživatelů,
- j) dodržovat a řídit se příslušnými ustanoveními uvedenými v příručce užívání bytové jednotky.

5. Výše uvedené povinnosti se vztahují i na ostatní uživatele zmiňovaných společných prostor (například nájemce) a dále také na spoluvlastníky a ostatní uživatele nebytových jednotek nacházejících se v 1. či 2. PP budovy sloužících k parkování.

Čl. IV

Práva a povinnosti

1. Člen společenství má právo zejména:

- účastnit se veškeré činnosti společenství,
- podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li podmínky vymezené právními předpisy a stanovami,
- obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh na úhradu služeb, které byly společenství poskytnuty,
- spoluzívat společné prostory budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek v budově

2. Člen společenství má povinnost zejména:

- dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
- užívat společné části budovy ohleduplně, a co nejvíce šetřit společný majetek,
- oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy jakékoliv vady či poškození vzniklé na společných částech budovy,
 - oznámit výboru zahájení a ukončení všech činností, při kterých hrozí zvýšené riziko vzniku škody na společných částech domu nebo jednotce jiného vlastníka. Zejména jde o stavební práce, které hodlá vlastník ve své jednotce provádět, stěhování, manipulace s většími předměty, úpravy garážového stání atd. Před zahájením takovéto činnosti je vlastník povinen složit společenství přiměřeně vysokou kauci, která smí být použita pouze ke krytí případných škod vzniklých na společných částech domu v souvislosti s prováděním uvedené činnosti, a to formou zápočtu pohledávky společenství vzniklé z titulu práva na náhradu škody a pohledávky vlastníka, spočívající v právu na vrácení kauce. Přesnou výši kauce určí výbor s přihlédnutím k míře rizika vzniku škody a její pravděpodobné výši. Nevznikne-li v souvislosti s prováděním prací na společných částech domu škoda, je výbor povinen vrátit kauci spolu s běžným úrokem složiteli nejpozději do 7 kalendářních dní od ukončení prací. Společenství má právo snížit kauci o výši případných bankovních poplatků,
- umožnit po předchozím vyzvání osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku přístup do jednotky,

- hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně stanovených příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na pojištění domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, případně dle dohody a hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány,
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to od data, ke kterému převzali přejímajícím protokolem byt nebo od data, ke kterému nabyla účinnosti kupní smlouva k předmětnému bytu, podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve,
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi převod vlastnictví jednotky (povinnosti převádějícího člena) a nabytí Vlastnictví jednotky (povinnost nabývajícího člena),
- oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, neskladovat či neodkládat ve společných prostorách žádné věci, které by mohly ohrozit průchodnost únikových cest, popřípadě které by mohly způsobit na společných prostorách vznik škody, či které jsou způsobilé obtěžovat ostatní vlastníky jednotek,
- neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, o nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyselina či hydroxidy ...),
- užívat jednotku i společné části budovy v souladu s příručkou uživatele, kterou vlastníci jednotek obdrželi při koupi bytu či nebytového prostoru,
- nezatěžovat nadměrným hlukem ostatní spoluvlastníky a po 22:00 hod zachovávat v domě klid,
- je zakázáno umísťovat jakékoli předměty, na vnější parapet oken.

Čl. V

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen správce objektu a jeho zaměstnanci. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté či pronajaté jednotky, a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené správcem, předá správce celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výboru, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

3. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavín, výbušnin či obdobných látek).

4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníkem jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen Výborem dne 13.2.2012
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 13.2.2012

**Za Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.1145, ulice Wassermannova,
Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III**

Výbor společenství