

Domovní řád **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**
SVJ Skuteckého 1087

Společenství vlastníků se sídlem Skuteckého
1087/7, Praha 17-Řepy, IČO : 26503379
(dále jen "Společenství") vydává v souladu se
stanovami Společenství,
schválenými dne 25.11.2025 tento

D O M O V N Í Ř Á D

Preamble

*Domovní řád upravuje podmínky a způsob
užívání domů, bytů, nebytových prostorů a
společných částí domu, přičemž základní
úprava vzájemných práv a povinností mezi
vlastníky a nájemníky je v této oblasti
stanovena zákonem č. 89/2012, občanským
zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími
zákonnými předpisy a stanovami Společenství.
Tento domovní řád má přispět k tomu, aby
byla budova řádně užívána a udržována na
požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu
poškození a znehodnocování, aby bylo
předcházeno škodám na majetku a aby byly
zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy
Společenství, jakož i dalšími osobami.*

Čl. I

Vymezení pojmů

- Budovou** se rozumí budova č.p./č.e.
1087/7 na parcele č. 1149/27 na adrese
Skuteckého 1087/7, Praha 17-Řepy to vše
zapsané v katastru nemovitostí vedeném
Katastrálním úřadem pro Prahu (554782)
katastrální pracoviště Praha, obec Řepy
(400483) pod LV 828.
- Výborem** se rozumí výbor Společenství.
Výbor je statutárním orgánem tohoto
Společenství.
- Shromážděním** se rozumí shromáždění
vlastníků jednotek Společenství.
Shromáždění je nejvyšším orgánem
Společenství.
- Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka,
ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími
ventily přívodu teplé a studené vody a
elektroměrem. Součástí jednotky jsou
rovněž okna a veškerá vnitřní instalace
(potrubní rozvody vody, ústředního topení,
elektro-instalace), kromě stoupacích
vedení až po uzavírací ventily a kromě
hlavního potrubí odpadu. Jednotka
zahrnuje byt jako prostorově oddělenou
část domu a podíl na společných částech
nemovité věci vzájemně spojené a
neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- Nebytové prostory** jsou jednotlivé
místnosti nebo soubory místností, které
jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny
k jiným účelům než k bydlení (např. k
podnikatelské činnosti, společenské,
zájmové činnosti, garáže a ateliéry).
Nebytovými prostory nejsou příslušenství
bytu ani společné prostory (části) domu.
- Společné části** jsou alespoň ty části
nemovité věci, které podle své povahy mají
sloužit vlastníkům jednotek společně.
Společnými jsou vždy pozemek, na němž
byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež
vlastníkům jednotek zakládá právo mít na
pozemku dům, stavební části podstatné
pro zachování domu včetně jeho hlavních
konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i
pro zachování bytu jiného vlastníka
jednotky, a zařízení sloužící i jinému
vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i
v případě, že se určitá část přenechá
některému vlastníku jednotky k výlučnému
užívání.
- 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.).

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 po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
3. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy. Za tuto povinnost odpovídá předseda výboru.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III

Užívání jednotky

1. Vlastník nebo jeho nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v jednotce bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků, a to ani na svůj náklad. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku předem oznámí stavební úpravy včetně zběžného plánu společenství, které se k zamýšleným úpravám vyjádří do 14 dnů. Vlastník jednotky je oprávněn započít se stavebními úpravami až poté, kdy získá souhlas společenství a

potřebná povolení, respektive splní ohlašovací povinnosti dle stavebního zákona. Společenství může žádat, aby stavební úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

2. Vlastník nebo jeho nájemce je povinen učinit taková opatření, aby výbor Společenství byl v případě naprosté nutnosti (např. poruše vodovodního, elektrického vedení, požáru nebo živelné pohromně), zejména v případě delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn, tak, aby mohl v co nejkratší době zařídit otevření bytu.

Čl. IV

Dodržování nočního klidu

1. Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou členové Společenství povinni:
 - a. omezit hluk i ve dne;
 - b. postupovat při rekonstrukcích bytových jednotek tak, že hlučné práce mohou být

prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 10.00 do 16.00 hod.

- c. vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny na nástěnku v domě ve kterém se práce provádí a oznámit je e-mailem členu výboru;

Čl. V

Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.
4. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má předseda právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. VI

Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Co se týče používání sušáren / prádelen atd., stanoví si vlastníci sami, kdy a kým budou tyto prostory využívány.

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno, a to zejména z důvodu povinnosti dle předpisů o požární ochraně. Dovoleno umístit ve společných prostorách jakékoliv předměty je pouze po písemném souhlasu výboru SVJ.
4. Chodby před byty, schodiště, vstup do sklepních prostor musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
5. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny apod.
6. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
7. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
8. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
9. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžií a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
10. Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
11. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
12. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas výboru Společenství a ostatních nejbližších dotčených vlastníků.
13. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, apod.
14. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly

zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VII

Bezpečnost domu

1. V době od 22.00 do 6.00 hod je nutno kontrolovat a uzamykat při příchodu a odchodu venkovní dveře.
2. Vlastník jednotky má právo na 1 klíč od těchto dveří:
 - vchodové dveře,
 - vchod ke sklepním kójím,
 - dveře do sušárny a kolárny,
3. Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u člena předsedy pro případ havárií.

Čl. VIII

Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy pro dům u předsedy Společenství.
2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

Čl. IX

Úklid společných prostor

1. Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená předsedou, přičemž rozpis prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi předsedou a osobou provádějící úklid.
2. Provádění úklidu kontroluje předseda.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na

úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. X

Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasící přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. XI

Různé

1. Výbor a předseda spolu s osobou zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce na chodbě.
2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž nechat vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu po nahlášení předsedovi.
3. Vlastníci nebytových prostor, které mají ve výlučném užívání nahlásí výboru nebo osobě zajišťující správu tel. kontakt na němž jsou k zastížení pro případ havárií.
4. Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru nebo předsedy.

Čl. XII

Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.

- a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - c. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
 3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru/předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
 4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru nebo předsedovi nebo osobně zajistí nápravu a sdělí, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
- 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 výborem a předsedou, výbor a předseda rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor a předseda o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá předseda 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.
 3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník 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.

Čl. XIII

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor a předseda. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor a předseda osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 25.11.2025.
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 26.11.2025