PROVOZNÍ
„DOMOVNÍ ŘÁD“

ZÁVAZNÝ PRO VŠECHNY ČLENY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BĚLOHORSKÉ ZAHRADY (SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO BUDOVU ČISTOVICKÁ 1700/62, 163 00 PRAHA 6),
DÁLE JEN BYTOVÝ

„AREÁL BĚLOHORSKÉ ZAHRADY“

PREAMBULE
OBECNÝ POPIS CHARAKTERU BYTOVÉHO „AREÁLU BĚLOHORSKÉ ZAHRADY“

Areál Bělohorské Zahrady v Praze 6 při Čistovické ulici se nachází v poblíž křižovatky ulic Slánská a Karlovarské silnice. Areál je oplocen, se samostatným vjezdem a výjezdem. Architektonické řešení areálu využívá daný terén, do kterého v ploše zastavěného trojúhelníku je rovnoměrně rozloženo 9 obytných domů – čtyřpodlažních vil, v každé původně po 16 bytových jednotkách, s podsklepením sloužícím v převážné míře jako garáže a technické zázemí každého z domů.

Všechna nadzemní podlaží jsou určena a slouží pro bytové účely. Byty jsou přístupné schodišti či výtahem ze vstupní chodby nebo přímo z garáží objektu. Vstup do objektu pro majitele bytových jednotek a návštěvy je veden areálem přes vjezdová, vstupní vrata u vrátnice (recepce) objektu společnou komunikací přímo k tomu či onomu obytnému domu. V objektu vrátnice (recepce) je prováděna 24hodinová strážní služba. Ze schodiště a z podest jednotlivých podlaží jsou vedeny samostatné vstupy do bytů. Ke všem bytům v přízemí přináležejí zahrádky.

ODDÍL I
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád Společenství vlastníků Bělohorské Zahrady pro budovu Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6 (dále též „SVJ") je součástí základních dokumentů SVJ a je závazný pro všechny členy tohoto společenství. Upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v areálu Bělohorské Zahrady, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků objektu a nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena Občanským zákoníkem, zákonem č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a schválenými Stanovami SVJ. Členové SVJ jsou povinni přenést povinnost dodržování tohoto domovního řádu na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán či pronajat k dispozici jiné osobě. Tento domovní řád slouží k ochraně společných částí objektu a práv členů SVJ. Zároveň má přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi obyvateli bytů SVJ byly vyrovnané, klidné a přátelské.

ODDÍL II
POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství (výbor SVJ).
2) Řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.
3) Neprodleně upozorňovat výbor SVJ, resp. správce objektu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod.
4) Umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.
5) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti.
6) Zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv. Každý vlastník si musí být vědom, že jeho svoboda končí tam, kde začíná svoboda vlastníka jiného bytu.
7) Umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně správce objektu z pověření výboru alespoň 3 dny předem.
8) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřebované vody (příp. plynu) v bytové jednotce a odečet naměřených hodnot.
9) Měsíčně vždy do 10. dne kalendářního měsíce na účet zřízený SVJ hradit veškeré platby dle platných předepsaných záloh na základě evidenčního listu a ročního vyúčtování.
10) Přispět na základě usnesení shromáždění, částkou ve výši určené podle výše spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, na údržbu nebo opravu společných částí domu, pokud k tomu nepostačují prostředky shromážděné ve fondu oprav a údržby.
11) Zajistit, aby podnájemník či nájemník bez výhrad dodržoval ustanovení domovního řádu. V opačném případě bude k odpovědnosti volán vlastník – pronajímatel.
12) Oznámit bez zbytečného odkladu pověřenému správci objektu a výboru SVJ převod vlastnictví jednotky (povinnosti převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnosti nabývajícího člena).
13) Oznamovat správci objektu (případně výboru SVJ) změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a aktuální kontaktní spojení, a to do 30ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
14) Neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, u nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyselinu či hydroxidy. . .).
15) Neumisťovat do oken na balkony, zábradlí, plot atd. žádné reklamní, jiné obchodní nebo politické symboly, které nejsou v souladu s obytným charakterem objektu.
16) Byty ani jejich přilehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a předmětů, výjimkou je provozování podnikatelských aktivit obecně vykonávaných v domácnostech (administrativní, umělecké, inženýrské a konstrukční činnosti).
17) Dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou spotřebiče vody, el. proudu vypnuty.

18) Dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.

ODDÍL III
DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1) Je dovoleno chovat pouze zvířata, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata je dovoleno v areálu Bělohorské Zahrady chovat pouze tehdy, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v objektu. Je zakázáno v prostorách jednotek i na zahrádkách chovat hospodářská či jiná než typicky domácí zvířata, která by okolí ohrožovala, znečišťovala či jinak poškozovala.
2) Držení domácích zvířat podléhajících registraci je vlastník povinen ohlásit na příslušný odbor příslušné městské části. Na požádání členů výboru SVJ musí majitel zvířete předložit jeho zdravotní dokumentaci. Majitel zvířete je povinen zabezpečit, aby zvíře neobtěžovalo sousedy hlukem (štěkot, vytí).
3) Držení nebezpečných exotických zvířat, anebo většího počtu domácích zvířat je bez písemného souhlasu většiny vlastníků SVJ zakázáno.
4) Volný pohyb držených zvířat a jejich venčení po společných prostorách SVJ, areálu Bělohorské Zahrady je zakázáno.
5) Znečistění způsobené drženými zvířaty musí jejich majitel okamžitě odstranit.
6) Chovatel je povinen zabezpečit, aby zvířata nerušila noční klid.
7) Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, pozemky přiléhající k domu, přilehlý chodník a nepoškozovalo trávník a další vybavení náležící objektu. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu.
8) Vlastníci jsou povinni zajistit dodržování vyhlášek MHMP a ÚMČ Praha 17 pro chov domácích zvířat.

ODDÍL IV
ÚDRŽBA BYTU/JEDNOTEK

1) Vlastníci odpovídají za řádnou údržbu a opravy svého bytu, sklepa a příslušenství na vlastní náklad.
2) Škody, které způsobí zařízením své jednotky na majetku ostatních vlastníků musí buď uhradit, nebo opravit.
3) Vlastník, plánující úpravy podléhající stavebnímu řízení anebo oznámení stavebnímu úřadu, musí svůj záměr projednat před stavebním řízením s ostatními vlastníky a výborem SVJ (dále viz. stavební úpravy).
4) Po výkonu stavebních anebo jiných oprav je vlastník povinen dát společné prostory do původního stavu.

ODDÍL V
UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

1) Je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu na schodištích, na chodbách, v garážích a všech dalších místech sloužících jako únikové cesty. Trvale umisťovat či upevňovat jakékoliv předměty na vnější konstrukci balkónů, lodžií a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem výboru SVJ.
2) Společné části domu lze používat jen k určeným účelům. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického zázemí je dovolen pouze oprávněným osobám.
3) Ve sklepech ani v jiných prostorách domu nesmí být uskladněny látky, které by mohly být zdrojem zápachu, výskytu hmyzu nebo hlodavců. Při porušení tohoto zákazu budou náklady spojené s likvidací přeúčtovány viníkovi.
4) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.
5) Ve všech společných prostorách vč. chodeb, výtahů, garáží i sklepů je zakázáno kouřit a používat otevřený oheň, užívat alkohol a omamné a psychotropní látky.
6) Je zakázáno zasahovat do provozu tech. zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií (výtahů, garážových vrat atd.) někým jiným, než pracovníky pověřenými správcem objektu či výborem SVJ, kteří k tomu mají odborné technické předpoklady a oprávnění.
7) Za děti hrající si na soukromých zahrádkách, areálovém dětském hřišti či jiných společných prostorách a v prostorách před objektem patřících k bytovému areálu Bělohorské Zahrady zodpovídají rodiče.

ODDÍL VI
UŽÍVÁNÍ BALKONŮ, TERAS A ZAHRÁDEK

1) Využívání balkonů a teras, které jsou součástí obvodových stěn a fasády domů jsou oprávněni užívat výhradně vlastníci příslušných bytových jednotek k nímž uvedené prostory náleží. V areálu je zakázáno přelézat balkony, vstupovat na parapety oken, vylézat na střechu či fasádu domů, přelézat betonovou zíťku a oplocení zahrádek.
2) V těchto částech areálu, soukromých zahrádkách náležících k přízemním bytovým jednotkám ani v jiných přilehlých prostorách domu nesmí být uskladněny látky, které by mohly být zdrojem zápachu, výskytu hmyzu nebo hlodavců. Při porušení tohoto zákazu budou náklady spojené s likvidací přeúčtovány viníkovi.
3) Na balkonech a terasách je povoleno grilování na elektrických grilech. Používání jiných typů grilů (plyn, tuhá paliva) a používání otevřeného ohně, jakož i venkovní plynová topidla do vzdálenosti je přísně zakázáno.
4) Umístění rostlin (květiny, keře atd.) na balkonech je možné pouze v případě, že budou bezpečně a pevně upevněné či přichycené k balkonu či balkónovému zábradlí, tak aby byly zabezpečeny proti pádu. Balkónové květiny a jiné rostliny musí být umístěny v takových nádobách (květináče, truhlíky atd), aby při zalévání či dešti bylo zajištěno dostatečné zachycení přebytečné zálivky, vody. Majitelé balkónů nesmí obtěžovat své sousedy (zejm. pod nimi) jakýmkoliv znečišťováním jiných balkonů či teras např. neopatrným zaléváním či nedostatečnou péčí o rostliny. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.
5) Uživatelé soukromých zahrádek jsou povinni se o vysazené rostliny a trávu starat, zejm. s ohledem na uživatele a udržovatele okolních zahrádek. V období jaro-léto-podzim jsou majitelé zahrádek povinni udržovat zahrádky v takovém stavu, aby nedocházelo k jejich zaplevelení a dále zajistit pravidelné sekání trávy minimálně 1x měsíčně. Pokud tak neučiní může být z rozhodnutí výboru SVJ údržba a posekání zahrádky zajištěno externí firmou a náklady (ve výši 1000,-Kč) spojené s touto činností budou naúčtovány a vymáhány od majitele konkrétní zahrádky. Uživatelé soukromých zahrádek jsou povinni se řídit pravidly údržby zeleně schválenými shromážděním - návrh na úpravu zeleně tak, aby nepoškozovala fasády domů nebo nebránila průchodu na společných chodnících (min. vzdálenost od objektu cca 20 cm, přesah přes ploty do chodníku 0 cm). Výška stromů, keřů tak, aby nezasahovaly a nestínily – max. do úrovně 1. patra z prostoru zahrádek – (možnost domluvy pomoci ze strany správce – platný ceník je vlastníkům k dispozici a součinnost správce rovněž).
6) Majitele zahrádek jsou povinni pravidelně kontrolovat a čistit okapy vedoucí pod terasou. Při ucpání přetéká voda mimo okap a poškozuje fasádu a zdivo nad garážemi.
7) Údržbu zeleně na zahrádkách patřících k jednotlivým jednotkám je přitom možné provádět pouze v době nezasahující do stanoveného tzv. nočního klidu. Z důvodu omezení hlučnosti je zakázáno užívání benzínových motorových sekaček.
8) Na balkonech, terasách i zahrádkách je zakázáno pěstování rostlin s obsahem omamných a psychotropních látek. Je zakázáno neodborné vytváření a uchovávání kompostu či jakéhokoliv schraňování odpadu, které esteticky znehodnocuje environmentální prostředí areálu či způsobuje nelibý zápach.
9) Odhazování jakýchkoliv předmětů z balkonů či teras (včetně cigaretových nedopalků či oklepávání popele) je přísně zakázáno.

ODDÍL VII
BEZPEČNOST A OCHRANA MAJETKU

1) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni v nočních hodinách za sebou zamykat areálové branky, domovní i garážové dveře, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.
2) Požaduje se velmi důrazně, aby vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící neotvírali domovní dveře a areálové branky osobám, které neznají. Zároveň je třeba zamezit vstup neznámým osobám do domu současně při vlastním vstupu či odchodu.
3) Není povoleno vpouštět cizí auta do garáže na stání vyhrazené pro majitele příslušného bytu bez jeho souhlasu.
4) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni dbát pokynů ostrahy areálu Bělohorské Zahrady, kteří zajišťují bezpečnostní službu a dozor nad dodržováním provozního domovního řádu v obecném zájmu všech vlastníků jednotek SVJ.
5) Základním předpokladem pro zajištění osobní bezpečnosti každého z obyvatel v areálu dodržování těchto pravidel:

a) při každém odchodu z bytové jednotky provést řádné zakódování EZS, v případě poruchy tohoto systému ji neprodleně nahlásit ostraze areálu,
b) v případě dlouhodobého opuštění bytu (dovolená, pracovní pobyt v zahraničí apod.) sdělit danou skutečnost ostraze na vrátnici vč. jména a kontaktu na osobu, mající oprávnění vstupu do bytu, pro případnou obchůzku a kontrolu systému EZS,
c) s ohledem na případné riziko průniku nepovolaných osob přes oplocení areálu, resp. hraní si dětí je potřeba nevpouštět do areálu – bytového domu osoby, které nebyly vlastníkem či uživatelem toho či onoho bytu přímo pozváni, hlásit recepci, že přijíždí-odjíždí návštěva do-z areálu a je jí možno vpustit-vypustit,
d) nenechávat cenné předměty, ovladače od garáží a klíčky od zapalování ve vozidlech,
e) jakoukoliv ztrátu klíčů, ovladačů či vstupních karet neprodleně nahlásit ostraze či správci areálu,
f) důsledně zamykat všechny areálové branky (zejm. v nočních hodinách).

6) Vlastníci a uživatelé bytů ve vlastním zájmu předkládají ostraze areálu seznam důležitých tel. čísel, na které je možné sdělit informace o případném poškození či ohrožení majetku majitele v případě požáru, havárií, loupeží atd., doplněné o další důležité pokyny.

ODDÍL VIII
DODRŽOVÁNÍ KLIDU

1) Vlastníci jsou povinni zabezpečit užívání bytu a společných prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní uživatelé nebyli obtěžováni nadměrným hlukem, pachy, prachem, kouřem a podobnými negativními projevy.
2) V době od 22 hod do 9 hod jsou všichni obyvatelé domu povinni striktně dodržovat noční klid. (je zakázána jakákoliv hlučná činnost jako např. hlasitý zpěv, hudební reprodukce TV, herní konzole, stavební práce apod. Dále je zakázána jakákoliv činnost způsobující vibrace či dunění jako např. vrtání, skákání a dupání, praní pračkou či ždímání prádla, túrování motorů aut apod.). Noční klid jsou povinni dodržovat i uživatelé bytových zahrádek, teras a balkonů, společných venkovních i garážových prostor.
3) V době od 20 hod do 9 hod jsou zakázány veškeré hlučné činnosti (řemeslné práce, vrtání do zdiva, hlasitá hudební produkce, společenské akce apod.) jakož i hlučné zahradnické práce (řezání, kopání, vertikutace, sekání trávy na zahrádkách).
4) Není povolena žádná hlasitá zvuková produkce, která by obtěžovala sousedy.
5) Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností (např. stavební úpravy), nebo jinak omezující ostatní vlastníky, vykonávat pouze v době od 09.00 hod. do 20.00 hod. od pondělí do soboty, v neděli a ve svátky jen ve výjimečných případech.
6) Provozování oslav a jiných společenských akcí uživatelů bytů, při kterých chtějí obyvatelé v době od 20 hod. do 9 hod. používat zábavnou pyrotechniku je zakázáno.

ODDÍL IX
KLÍČE, DÁLKOVÉ OVLADAČE A JEJICH UŽÍVÁNÍ

7) Klíče od uzamykatelných společných prostor a dálkové ovladače vrat musí být v případě změny vlastnictví k bytové jednotce předmětem předání mezi původním a novým vlastníkem. Původní vlastník jednotky je povinen klíče od společných prostor při převodu resp. přechodu vlastnictví jednotky předat (písemnou formou např. předávací protokol) novému vlastníkovi jednotky.
8) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a stavu nouze se členům společenství doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedů kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude v případě vzniku nouze nebo havarijní situace postupováno v souladu s příslušnými předpisy a byt bude otevřen na náklady majitele.
9) V případě výměny zámkové vložky od společných prostor (garážové prostory, vnitřní a vnější vchodové dveře) v případě jejího poškození nebo opotřebování, obdrží každý člen společenství 1ks kopie bezplatně a další kopie na vyžádání za úplatu konkrétním žádajícím členem.
10) V případě výměny dálkového ovladače od vjezdových vrat do areálu a garážových prostor, obdrží každý člen společenství standardně 1ks nového ovladače bezplatně a další bude na vyžádání za úplatu konkrétním žádajícím členem.

ODDÍL X
INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V AREÁLU

1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení včetně reklam mohou být umístěny na domě a uvnitř domu pouze se souhlasem výboru SVJ.
2) Členové společenství jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných dalších uživatelů bytu či podnájemníků, popř. číslo bytu.
3) Výbor společenství je povinen umístit na viditelném místě vývěsku, na níž je uvedeno spojení na správu domu, informace o důležitých telefonních číslech.

ODDÍL XI
ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU

1) Společenství si smluvně zajišťuje provádění úklidu společných prostor, venkovních prostor areálu a bezprostředního okolí domu prostřednictvím externí firmy či správce objektu.
2) Rozsah a četnost prováděného úklidu stanovuje uzavřená smlouva.
3) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu člen společenství nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku (nájemníci či podnájemníci), je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní, může být z rozhodnutí výboru SVJ znečištění odstraněno externí firmou a náklady spojené s touto činností budou vymáhány od původce znečištění. Totéž platí o znečištění způsobeném domácím zvířectvem, návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
4) Smetí a odpadky je každý povinen vysypávat do nádob na směsný odpad v příslušném vila-domě, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání popelnic je povinností každého dbát na udržování čistoty v místnostech pro odpadkové nádoby a v jejich okolí. Místnosti s popelnicemi je nutné vždy zavírat.
5) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni třídit odpad a využívat k tomu určené kontejnery umístěné na příjezdové komunikaci u bytového areálu Bělohorské Zahrady před vrátnicí. Zejména se jedná o papír, plast, sklo a bioodpad. Tento druh odpadu není povoleno ukládat do nádob určených pro směsný odpad. Pro další odpad je určen sběrný dvůr.
6) Čištění chodníků v areálu a u přilehlé ulice Čistovická jakož i areálové komunikace je zajištěno stejným způsobem jako úklid společných venkovních prostor objektu.

ODDÍL XII
STAVEBNÍ ÚPRAVY

1) Výbor SVJ je oprávněn provést kontrolu bytu, ve kterém zjevně dochází ke stavební činnosti z důvodu ochrany práv členů SVJ. Zejména provede kontrolu, zda nedochází ke stavebním činnostem bez příslušného stavebního povolení a zda nedochází k zasahování do práv členů zásahem do společných částí domu (tj. nosných zdí, technologických sítí atd.).
2) Každý vlastník má právo byt na své náklady zdokonalovat a zvyšovat jeho komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Každý, kdo provádí jakékoliv úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech a odpovídá za uvedení těchto prostor do původního stavu.
3) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní či satelitní anténa apod.) může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Za úpravu měnící vzhled domu členové SVJ nepovažují odnímatelný textilní či rákosový plot mezi jednotlivými zahrádkami, dále pak zastínění teras či balkonů slunečníky (markýzy) nebo zastínění prosklených ploch oken (rolety, žaluzie).
4) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu výboru SVJ či smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek.

5) Uživatelé, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých jednotek, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí objektu předloží dokumentaci k zamýšleným změnám k posouzení včetně komentáře spolumajitelům domu a výboru SVJ, a to před podáním žádosti o stavební povolení na příslušný stavební úřad a před započetím těchto úprav.

ODDÍL XIII
SKLEPY, SKLEPNÍ A GARÁŽOVÉ PROSTORY

1) Sklepy, sklepní a garážové prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepích ukládány potraviny, učiní jeho uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci a dezinfekci. (dezinfekce – hubení mikroorganismů, deratizace – hubení hlodavců, dezinsekce – hubení nežádoucího hmyzu).
2) Garážové prostory se zásadně posuzují jako příslušenství objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám.
3) V garážových prostorách je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm a skladování hořlavých materiálů. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
4) Je zakázáno používat el. zásuvky pod schodištěm chodby v domech a rovněž připojovat a napájet jakákoliv zařízení.
5) V garážích a na komunikaci v areálu platí provozní **PARKOVACÍ ŘÁD** (je nedílnou součástí domovního řádu) včetně příslušných ustanovení dopravních a požárně-bezpečnostních předpisů. V garážích nesmějí parkovat vozidla s pohonem na zemní plyn a LPG. Do areálu je zákaz vjezdu vozidel nad 3,5 t.

ODDÍL XIV
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z platných zákonů a vyhlášek.
2) Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele areálu Bělohorské Zahrady v rámci obecné části bez ohledu na to, zda je vlastníkem bytu fyzická či právnická osoba, která ji užívá, nebo zda si tyto prostory pouze pronajímá a dále pak pro všechny ostatní návštěvníky.
3) Vlastník bytu musí zajistit dodržování domovního řádu i osobami, které jsou s ním ve společné domácnosti, jejich návštěvníky, anebo osobami, kterým byt pronajal.
4) Vlastník odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby uvedené v bodě 2 tohoto oddílu způsobí na společném majetku. Tyto škody musí na svůj náklad neprodleně odstranit.
5) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna uhradit 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, popř. během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v domě.
6) Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru SVJ a správcem objektu. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a pověřeným správcem objektu řeší výbor SVJ, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených tímto domovním řádem je předmětem řešení orgánů Společenství, které ve vážných případech využijí i právní cesty.
7) Domovní řád v tomto znění byl schválen výborem SVJ a platnosti a účinnosti nabývá schválením na shromáždění vlastníků SVJ.

ODDÍL XV

1) Tento provozní DOMOVNÍ ŘÁD byl schválen výborem SVJ a dále usnesením schůze 21. shromáždění Společenství vlastníků pro budovu Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6 konané dne 27. května 2026 a platí na dobu neurčitou.

Nedílné přílohy tohoto DOMOVNÍHO ŘÁDU:

- Provozní PARKOVACÍ ŘÁD (ZD 2.x)
- Návštěvní ŘÁD DĚTSKÉHO HŘIŠTĚ (ZD 3.x)
- Pravidla pro bydlící v areálu Bělohorské Zahrady (BZ) (ZD 4.x)

Důležité informace:

- **www.belohorskezahrady.eu**

Související předpisy:

- Zákon č. 47/1992 Sb., občanský zákoník v platném znění
- Zákon č. 371/2004 Sb., vzorové stanovy v platném znění
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění
- Zákon č. 183/2004 sb., stavební zákon v platném znění
- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění
- Vyhláška MV č. 23/2008 SB., o požární ochraně staveb v platném znění

V Praze, dne 27.5.2026

Společenství vlastníků jednotek
při schůzi 21. shromáždění