

Domovní řád

Společenství vlastníků Místecká 450

MOTTO: *Moje svoboda končí tam, kde začíná svoboda druhého...*

I. ÚVOD

- 1.1 Domovní řád Společenství vlastníků Místecká 450 vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování.
- 1.2 Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
- 1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tedy pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

- 2.1 Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklep příslušející k dané jednotce.
- 2.2 Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy, a dále chodník na uliční úrovni až po silnici z jižní strany a po zatravněnou plochu ze severní strany budovy a prostory před garážemi.
- 2.3 Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- 2.4 Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu, příp. náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, odpady, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa, slaboproudé rozvody v domě, apod.).

- 2.5 Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v plném rozsahu. Současně oznámí výboru počet a jména osob, které budou takto jednotku užívat. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního či obdobného vztahu.
- 2.6 Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných *per rollam*.
- 2.7 Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
- 2.8 Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 2.9 Je zakázáno z oken a z lodžií cokoliv vyhazovat.

III. DENNÍ ŘÁD

- 3.1 V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být bezpodmínečně dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk, a to ani na pozemcích před domem. V této době je možné používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje jen tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytláčení apod.) a přijmout taková opatření, aby těmto nežádoucím imisím zabránili.
- 3.2 Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky či stěhování, mohou být prováděny při dodržování následujících podmínek pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. S ohledem na polední spánek malých dětí musejí být hlučné práce omezeny v době od 12 do 14 hodin, zejména při nepříznivém počasí. Pokud venkovní teplota v této době klesne pod +5 °C, nebo naopak vystoupí nad +30 °C, vztahuje se na provádění hlučných prací v tomto časovém rozmezí stejně striktní omezení jako na dobu nočního klidu dle odst. 3.1.
- 3.3 Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
- 3.4 Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat alespoň s týdenním předstihem písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku).

V této informaci uvede časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. Při realizaci hlučných prací je vlastník povinen přihlídnout k oprávněným zájmům uživatelů sousedících jednotek (zaměstnanci směnného provozu, malé děti apod.).

- 3.5 Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství (předávací stanice tepla, výtahové šachty a strojovny, střecha). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují vlastníci. Souhlas k dočasnému využití sklepních společných prostor pro odložení věcí na dobu nejvýše 1 měsíce může udělit po projednání výbor. Učiní tak k předchozí žádosti vlastníka a o výsledku tohoto projednání jej písemně informuje.
- 3.6 Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
- 3.7 Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u předsedy výboru.
- 3.8 Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba, s níž má společenství uzavřenu smlouvu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel 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 přeučtovány v plné míře vlastníkově příslušné jednotky.
- 3.9 Ve všech společných prostorách domu, tedy i před oběma vchody (viz odst. 2.2), je kouření přísně zakázáno. Porušení tohoto zákazu bude považováno za porušení povinností vlastníka způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 ObčZ).

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

- 4.1 Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.
- 4.2 Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a. uvnitř jednotky:

- i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;

- iii. 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;
- iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny).

b. ve společných prostorách domu:

- i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
- iv. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
- v. udržovat v domě pořádek a čistotu.

4.3 Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

5.1 V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- i. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří, nebo které do domu vpouští na základě hlasové identifikace. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.
- ii. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- iii. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- iv. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

- 5.2 Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtah a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- 5.3 Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojovny výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám.
- 5.4 Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- 5.5 V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HORÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
- 5.6 Při zjištění úniku plynu je nutno:
- i. ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigarety apod.);
 - ii. otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
 - iii. uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn v pravém sklepním křídle (z pohledu od mříže) a označen nápisem HUP;
 - iv. nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
 - v. nekouřit;
 - vi. nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
 - vii. nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
 - viii. varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
 - ix. informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).
- 5.7 Kontejner na odpadky je umístěn přímo před vchodem. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou v blízkosti křižovatky s ulicí Nýdecká a jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
- 5.8 Přístupové cesty před domy na jižní a severní straně budovy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatravněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.
- 5.9 Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 18, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Je zakázán chov zvířat, jejichž druh a/nebo počet by byl

nepřiměřený druhu a velikosti bytové jednotky. Uživatelé jednotek odpovídají za veškeré škody, které zvíře způsobí. Majitel je povinen odstranit znečištění, které chované zvíře ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy způsobí. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku. Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby zájmovým chovem nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla udržována čistota v domě.

- 5.10 Chov všech živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (vč. živočichů jedovatých či jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
- 5.11 Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno.
- 5.12 Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto vlastníkovvi jednotky.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
- 6.2 Vlastníci jednotek souhlasí s instalací kamerového systému v domě se záznamem obrazu a zvuku, jehož výstupy mohou sloužit jako důkaz případných porušení domovního řádu.
- 6.3 Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků Místecká 450. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění, anebo *per rollam*.
- 6.4 Domovní řád je veřejně přístupný na webu SVJ a v suterénu domu.
- 6.5 Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků Místecká 450 dne 30. října 2014 a vstupuje v platnost dne 1. listopadu 2014.