

Domovní řád SVJ Bachova č. p. 1568

I. ÚVOD

Domovní řád SVJ Bachova č. p. 1568 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 poškozování a znehodnocování.

Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domě Bachova 1568/3, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky, podnájemníky, osoby užívající jednotku na základě jiného věcného práva (zejm. věcného břemene, služebnosti) a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka ohraničená vstupními dveřmi včetně zárubní, vnějšími okny, vnitřní stranou obvodových zdí, výstupem potrubí vnitřních rozvodů vodovodní instalace z vodoměru pro studenou vodu, resp. teplou vodu jednotky a vyústěním odpadního potrubí jednotky do hlavního odpadního svodu a jističi vnitřních rozvodů elektroinstalace v jednotce, přičemž část vedení od bytového elektroměru s hlavním jističem pro jednotku na chodbě domu k jističům v jednotce patří do společných částí domu. Součástí jednotky jsou veškerá její vnitřní instalace, potrubí rozvody vody, teplé vody, topení, kanalizace, elektroinstalace, telefonní vedení, která je začínající nebo zakončena v jednotce včetně uzavíracích ventilů (uzávěrů), měřičů, el. jističů a přípojky telefonu a televizní a rozhlasové antény s výjimkou stoupacích rozvodů a vedení vody, kanalizace, elektroinstalace, tel. vedení apod., počínaje místy na napojení na uzavírací ventily, kohouty, jističe, případně v místě jiného napojení na vnitřní rozvody. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina v místnostech jednotky a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky v jednotce, vstupní a vnitřní dveře jednotky a okna příslušející k jednotce a to včetně zámků, zárubní, rámu a parapetů, vnitřní malby a omítky stěn a stropů, vnitřní rozvody vody včetně odpadního potrubí, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (jističe, světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku. Příslušenstvím jednotky může být sklepní kóje příslušející k dané jednotce.

2. Společnými prostory se rozumí části budovy v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek určené pro společné užívání, a to zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí, střecha (střešní krytina včetně izolace a výplně), žebřík pro výlez na střechu, hromosvody, hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, osvětlovací tělesa ve společných částech budovy, hasicí přístroje, schodiště a podesty, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, zábradlí, společné chodby, technické šachty, sklepní kóje, konstrukční a izolační části lodžii, sušárna v 1. podzemním podlaží, kočárkárna v 1. nadzemním podlaží, boilerová stanice v 1. podzemním podlaží, rozvody vody, tepelné energie, kanalizace, elektřiny, včetně hlavních uzavíracích ventilů, rozvody domovní elektroinstalace, zvonkové signalizace a domovního telefonu, rozvody telekomunikací (telefon, rozhlas po drátě), výtahy včetně strojovny a výtahové šachty.

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.

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 buď uvedení do původního stavu nebo 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, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

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 celém rozsahu**. Současně oznámí výboru a správní firmě počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. 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 vztahu.

6. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru a správní firmě svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo zvláštního způsobu rozhodování ve společenství v souladu se stanovami. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je **výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek**.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době **od 22.00 hod. do 6.00 hod.** musí být 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. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje 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 (štěkáni, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze **v pracovní dny od 8.00 do 17.00 hod.**, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. 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. 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 pět po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnkou). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

4. 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 v souladu se zákonem.

5. 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.

6. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru.

7. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťují osoby určené výborem. 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 přeúčtovány vlastníkovi příslušné jednotky.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

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.

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř jednotky:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
- 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;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) ve společných prostorách domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
- 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 a jiné);
- kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;
- udržovat v domě pořádek a čistotu;
- sušárna prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

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

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

a) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají a na noc zamykají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně identifikovat, 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.

b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.

c) 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.

d) 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.

2. **Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny** (pro výtahy 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.

3. **Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů** je dovolen pouze členům výboru, pracovníkům správce a dalším oprávněným osobám.

4. **Chodby** před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

5. **V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě** (voláním „HOŘÍ“), 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.

6. Při zjištění úniku plynu je nutno:

ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);

- a) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
- b) uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn v zemi z pohledu na vchod domu po pravé straně označen HUP);
- c) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- d) nekouřit;
- e) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- f) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- g) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- h) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká.

8. Kontejnery na odpady jsou umístěny u vozovky na vyhrazeném stání. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny a jsou umístěny na vyhrazeném stání mezi domy Bachova 1568 a 1567. 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.

9. Přístupová cesta před domem je určena 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, nedopalky cigaret 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.

10. Chov a držení psů v bytech podléhá zákonům, nařízením, vyhláškám a obecně závazným právním předpisům vydaným příslušnými orgány hl. m. Prahy nebo orgány městské části Prahy 11 a individuálním právním aktům, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

11. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).

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 přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

13. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl **schválen** usnesením shromáždění SVJ Bachova č. p. 1568 dne **12. 6. 2013** a **vstupuje v účinnost dne 1. 8. 2013.**

2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SVJ Bachova č. p. 1568. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění SVJ Bachova č. p. 1568, anebo písemně vyjádřeným souhlasem při zvláštním způsobu rozhodování ve společenství v souladu se stanovami.