

# DOMOVNÍ ŘÁD

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK U KRČSKÉ VODÁRNY 1134/63

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád Společenství vlastníků jednotek U Krčské vodárny 1134/63 (dále jen SVJ) vychází ze Stanov SVJ, schválených shromážděním vlastníků jednotek dne 29. 9. 2003, a z obecně platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 72/1994 Sb.- zákona o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů.

2. Účelem tohoto domovního řádu je přispět k tomu, aby dům U Krčské vodárny č. 1134/63 (dále jen "dům") byl řádně užíván a udržován na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.

3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“).

### II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.

2. Společnými prostorami se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.

3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

4. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

5. Úpravy a vnitřní rekonstrukce bytů jsou záležitostí jejich vlastníků s tím, že výbor

SVJ si vyhrazuje právo být předem informován o zamýšlených úpravách a to především z bezpečnostních důvodů. Při provádění úprav a rekonstrukcí bytů jejich vlastníky je třeba dodržovat dále uvedené zásady.

5.1. Výbor SVJ požaduje po vlastníkově bytu tyto doklady:

- revizní zprávu elektrických rozvodů (po případné rekonstrukci)
- revizní zprávu plynových rozvodů (po případné rekonstrukci)
- dispoziční plánec nového uspořádání bytu (na př. pro použití při zásahu hasičů, a pod.)

5.2 Výbor SVJ stanoví tato základní pravidla:

- příčky v bytech nejsou nosné, proto jejich umístění nemá vliv na statiku domu
- jakékoli zasahování do výstuh svislých (sloupů) i vodorovných (překladů), či vnějšího pláště domu je nepřípustné
- ve společných prostorách domu je nutno používat jednotné barvy a design (na př. barvy zárubní a dveří směrem do chodby musí být shodné)
- pod dlažbu v bytech je nutná protikročejová izolace
- v některých příčkách v bytech je umístěn funkční rozvod plynu (jedná se o původní rozvod pro plynové ledničky) a proto při jejich narušení může dojít k výbuchu či požáru
- za škody, způsobené ostatním vlastníkům bytů či na společném zařízení domu vlivem provedení a provádění úprav v bytě, nese plnou odpovědnost vlastník bytu.

Tato pravidla v žádném případě nezbavují jednotlivé vlastníky bytů odpovědnosti a povinností vyplývajících pro ně z obecně platných právních předpisů.

6. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby, užívající byt, nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, případně nerespektovaly obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor SVJ právo vlastníka bytu vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

7. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem SVJ, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo na příspěvku do ZOBF. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.

8. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru SVJ svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telef. poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

9. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt prodat jiné osobě, je povinen s kupujícím projednat finanční vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo na příspěvku do ZOBF a převzetí závazku vlastníka bytu splácet podíl nákladů na revitalizaci domu, který připadá na příslušnou bytovou jednotku a je splácen v rámci příspěvku do ZOBF. Doklady o tom je povinen původní vlastník bytu předložit výboru SVJ. V opačném případě zůstává nositelem tohoto závazku původní vlastník bytu.

### III. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, 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, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. V době nočního klidu, t.j. v době od 22.00 hod. do 6.00 hod jsou uživatelé bytů povinni zamykat vnější vchodové dveře do domu.

3. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodne shromáždění vlastníků jednotek.

4. Rezervní klíče od technického podlaží a strojovny výtahu musí být trvale uloženy v k tomu účelu instalované zasklené skříňce. Barevné značení potrubí pro různá media (studená voda, plyn,...) je uvedeno v požárním řádu.

5. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje domovník. Jeho konkrétní povinnosti při úklidu a správě domu vyplývají z jeho pracovní náplně, která je přílohou jeho pracovní smlouvy s SVJ. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory domu (při malování, stěhování apod.) je uživatel bytu povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

6. Každý uživatel bytu je dále povinen vlastními silami, případně na vlastní náklady, zajistit odložení a likvidaci velkoobjemných odpadů (nábytku, koberců, televizorů, a pod.). Likvidace těchto odpadů není povinností popelářů ani domovníka. Pro odložení těchto předmětů slouží velkoobjemové kontejnery, přistavované ve stanovených termínech a na určeném místě v blízkosti domu v ulici U Krčské vodárny (blíže informace lze nalézt v periodiku Tučňák, případně na nástěnce SVJ).

#### IV. TECHNICKÝ PROVOZ

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov SVJ vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný technický stav domu. 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 bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu.

2. Za účelem předcházení poruch, příp. havarií, musí uživatelé bytů dodržovat dále uvedená opatření:

2.1 Uvnitř bytu:

- a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém techn. stavu, se spolehlivými uzávěry a pravidelně kontrolovat těsnost spojů
- c) pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátorů topení, ventilů teplé a studené vody a uzávěru přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění
- d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a příp. únik vody na klozetu (čeření hladiny).

2.2 Ve společných prostorách domu:

- a) dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob ve výtahu a samostatné používání výtahu osobami staršími 6-ti let, nepřetěžovat výtah a neotvírat dveře výtahu před jeho úplným zastavením
- b) dodržovat pravidla protipožární ochrany
- c) udržovat pořádek a čistotu v domě a jeho nejbližším okolí (je tudíž zakázáno vyhazovat jakékoli předměty - láhve, krabice, nedopalky cigaret, a pod. - z oken domu)
- d) prostory na sušení prádla, příp. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům bytů.

3. Vzhledem k provedenému zateplení fasády domu není dovoleno připevňovat jakékoli předměty (venkovní teploměry a pod.) na novou fasádu domu.

4. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou organizovány a zajišťovány výborem SVJ a hrazeny z fondu oprav SVJ.

5. Rovněž tak nutné práce údržby a oprav společných částí domu jsou organizovány a zajišťovány výborem SVJ a hrazeny z fondu oprav SVJ.

#### V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

- a) domovní vchodové dveře se důsledně zavírají a vnější vchodové dveře se v době nočního klidu (od 22.00 hod. do 6.00 hod) zamykají na klíč. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které nelze identifikovat, nebo hlásí

návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, nebo domovníkem.

b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu a plynu vypnuty.

c) každý uživatel bytu by měl vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).

d) 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.

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

3. Vstup na střechu domu a do strojovny výtahu je dovolen pouze 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 upozornit ostatní obyvatele domu zvoláním „HOŘÍ“ a zahájit hašení hasícími přístroji, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.

6. Cesta před domem je určena k pěšímu provozu. Zatravněné plochy v okolí domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystríhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů a pod.

7. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m.Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 4, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.

8. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru SVJ.

9. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

10. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.

## VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění vlastníků jednotek dne 26. června 2008 a vstupuje v platnost téhož dne.

2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí buď na schůzi shromáždění vlastníků jednotek a nebo per rollam.

V Praze, dne .....