

## DOMOVNÍ ŘÁD SV Batelovská 1205 a 1206

### **A. ÚVOD**

- 1. Domovní řád Společenství vlastníků Batelovská 1205 a 1206 (dále jen SV) vychází ze stanov tohoto SV schválených na shromáždění dne 12/3 2015 a zahrnuje i některá organizační pravidla.**
- 2. 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.**
- 3. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.**
- 4. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budovách Batelovská 1205 a 1206 tzn. 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“).**

### **B. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR**

- 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, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklípek příslušející k dané jednotce.**
- 2. Společnými prostorami se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklípky.**
- 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. 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 družstvu 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, telekomunikační poplatky apod.) je SV oprávněno účtovat přiměřený paušální poplatek. Dále je povinen označit poštovní schránku i svým jménem.

### C. 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, vřívky 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, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 19:00 hod. a v sobotu od 9:00 do 16:00, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.

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 sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor prostřednictvím příslušného zástupce – člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). 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 ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům představenstva nebo jiným osobám se souhlasem představenstva společenství (předávací stanice tepla, výtahové šachty a strojovny, střecha). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhoduje členská schůze.

5. Při prodeji jednotky je vlastník povinen poskytnout nabyvateli od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může nabyvatel požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena představenstva (zástupce svého vchodu). 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 představenstva.
7. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem SV. 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 případě několikadenního znečištění ování je vlastník povinen zajistit průběžný úklid tak, aby byla zajištěna čistota společných a veřejných prostor. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkovvi příslušné jednotky.

#### **D. 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:
    1. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
    2. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
    3. 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;
    4. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny).
  - b). ve společných prostorách domu:
    1. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
    2. dodržovat obecná pravidla protipožární ochrany;
    3. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
    4. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory v -1. patře na jižní straně a v 0. patře na severní straně, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
    5. kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;
    6. udržovat v domě pořádek a čistotu;

7. sušárny 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.

## **E. 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. 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, 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 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 varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomocí 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:

- a. ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
- b. otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
- c. uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce a hlavní uzávěry plynu pro celou budovu. Tyto jsou umístěny před hlavními vchody.
- d. nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- e. nekouřit;
- f. nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- g. nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- h. varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- ch. informovat pohotovostní službu dodavatele plynu – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

7. Kontejnery na odpady jsou umístěny na parkovišti. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny a jsou umístěny v Bítovské ulici. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad a nepotřebné věci 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.

8. Přístupové cesty před domem 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, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

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 4, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění nebo poškození, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

10. 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).

11. 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 vlastníkovi jednotky.

12. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit.

#### **F. ÚHRADY**

1. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby platí vlastníci měsíčně se splatností do posledního dne měsíce SÍPEM nebo na účet SV.

2. Vyúčtování záloh za služby provádí výbor SV jedenkrát za rok a sice do 4 měsíců od ukončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do čtyřech kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování.

3. Dostane-li se SV nebo vlastník do prodlení s peněžitým plněním ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé straně poplatek z prodlení. Tento činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 CZK za každý, i započatý měsíc prodlení.

#### **G. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád byl schválen shromážděním SV dne 22/10 2015

Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý vlastník. Schvalování navržených změn se provádí hlasováním na členské schůzi družstva.

.