

Domovní řád

Domovní řád je vnitřním předpisem, k jehož vydání je SVJ zmocněno ustanovením § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „OZ“). Upravuje některá organizační pravidla stanovami přímo neřešená. Stanovuje práva a povinnosti vlastníků jednotek, stejně jako ostatních obyvatel domu tak, aby nebylo zasaženo užívací právo ostatních.

Společenství vlastníků domu Ohradní č. p. 420 a 421, Praha 4

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

I. ÚVOD

1. Domovní řád Společenství vlastníků vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla společná budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování majetku všech vlastníků a spoluvlastníků.
2. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
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“).
4. Ustanovení domovního řádu jsou vymahatelná občansko-právní, správní nebo trestně-právní cestou podle závažnosti jeho porušení.

II. 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 (která však současně zvenku tvoří společný plášť budovy) a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, elektro-instalace, kanalizace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky může být dále sklepní kóje nebo lodžie příslušející k dané jednotce v režimu výhradního užívání části společných prostor.
2. Společnými prostorami se pro účely tohoto řádu 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 hlavních uzávěrů vody a plynu i další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy, a dále společný dvorek, opěrná zeď vyvýšená zahrada nad ní a obvodová zeď pozemku.
3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobitelném 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 uvedení do původního stavu, příp. náhrada v penězích. Bez souhlasu SVJ 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, datové a další slaboproudé rozvody v domě, 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 plném rozsahu. Současně oznámí výboru počet a jména osob, které budou takto jednotku užívat (např. k přidělení vstupních čipů na konkrétní jméno). 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.
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 (písemné oběžníkové hlasování bez zasedání dle čl. 9 Stanov).
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 anténních konstrukcích jakékoliv zařízení a předměty.
8. Květiny v oknech, na balkónech/lodžiích a ve společných prostorách (na podestách) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Květiny, botníky ani žádné jiné předměty nesmí být umístěny na chodbách a dalších únikových cestách pro případ požáru (viz. čl. IV, odst. 2b a čl. V, odst. 4)
9. Je zakázáno z oken a z lodžií cokoliv vyhazovat, včetně nedopalků cigaret.

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, a to ani na pozemcích před domem, na dvorcích či v zahradě. 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.) pokud jejich umístění či typ je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a jsou povinni přijmout taková opatření, aby nežádoucímu rušení okolí zabránili.
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. 1.

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 a mohou být předmětem sankce nebo náhrady škody.
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 dnech, je povinen informovat alespoň s týdenním předstihem písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnkou). 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.).
5. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství (hlavní uzávěry vody a plynu, výtahové šachty a strojovny, rozvodny, 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.
6. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče nebo čipy od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení čipu/klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
7. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u předsedy výboru.
8. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba, s níž má společenství uzavřeno 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 přeúčtovány v plné míře vlastníkově příslušné jednotky.
9. Ve všech společných prostorách domu, tedy i před oběma vchody, je kouření přísně zakázáno. Porušení tohoto zákazu bude považováno za porušení povinností vlastníka způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 OZ).

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 ta 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, karma, kotel) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
- pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čechení hladiny).

b) ve společných prostorách domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahů (zejména maximální počet osob, nepřekračovat max. nosnost, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat, neznečišťovat a jinak nepoškozovat 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 či nákupních vozíků);
- udržovat v domě pořádek a čistotu.

Společným prostorem domu jsou též světlíky, jimiž lze vést a vyústovat do nich pouze zařízení a vedení schválená příslušnou technickou vyhláškou a s doloženou revizí (plynaři, kominíci apod.).

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem nebo správní firmou na základě mandátní či příkazní smlouvy a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

- Vstupní dveře do domu je třeba důsledně zavírat a dohlédnout na to, aby správně zaklaply čipové zámky. 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 či vizuální identifikace domovním telefonem. 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.
- Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- 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.
- Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na příslušném místě. 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 výtah, pro osvětlení domu, slaboproudé a datové rozvody) 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 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 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 či 112). 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.);
- otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
- uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn v suterénu v prostoru pod schody hlavního vstupnu do domů) a označen nápisem HUP;
- nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- nekouřit;
- nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

7. Nádoby na domovní odpad (tj. popelnice nebo kontejnery na směsný domovní odpad) jsou umístěny naproti domu č. p. 421 za brankou na pozemku gymnázia. Každý obyvatel domu užívající popelnice nebo kontejnery je povinen dbát na jejich řádné a úplné uzavření po vhození svého odpadu, aby nedocházelo k šíření zápachu, rozvíření odpadků větrem nebo průniku dešťové vody a sněhu do nádob. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle nádob na domovní odpad. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do nádob na domovní odpad, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora nebo do zvláštních kontejnerů umístěvaných Městskou částí Praha 4 na předem oznámená místa dle harmonogramu zveřejněného v místním zpravodaji, na úřední desce či internetových stránkách radnice. Dále je zakázáno odkládat vedle nádob na domovní odpad nepotřebné věci všeho druhu.
8. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty a nápojové kartony) jsou na dolním parkovišti hned u křižovatky s hlavní ulicí Michelská a jsou barevně označeny. Čím více odpadů jako obyvatelé domu vytrídíme (především plastů) a odneseme do tříděných kontejnerů hrazených městem, tím nižší budou naše celkové náklady na odvoz odpadu hrazený z našich společných prostředků m.j. podle počtu popelnic.
9. Dvorky a zahrada na společných pozemcích, zejména 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 všech členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.
10. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m. Prahy nebo Úřadu městské části Praha 4, 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 pozemcích a chodnících 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.

11. Chov všech živočichů, kteří 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. světlíky, stoupačkami, které procházejí všemi jednotkami).
12. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, na dvorech či zahradě a ve společných prostorách je zakázáno.
13. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu nebo hlodavců v jeho jednotce a jejich rozšiřování v domě. Výskyt hmyzu či volně žijících hlodavců je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný deratizační, dezinfekční nebo dezinekční 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.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Vlastníci jednotek souhlasí s evidencí přístupů do domu na základě osobních čipů a s registrací otevírání hlavních vstupních dveří na dálku domovním telefonem s identifikací jednotky. Vlastníci rovněž souhlasí s případnou budoucí instalací kamerového systému v domě se záznamem obrazu a zvuku, jehož výstupy mohou sloužit jako důkaz případných porušení domovního řádu, jako prevence kriminality a dalších nežádoucích jevů v domě.
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. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění, anebo per rollam.
4. Domovní řád je veřejně přístupný na internetových stránkách SVJ a v přízemí obou vchodů.
5. Tento Domovní řád byl schválen usnesením Shromáždění vlastníků dne 29. 6. 2015 a vstupuje v platnost dne 1.7.2015