

# DOMOVNÍ ŘÁD

## I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků „Společenství Papírníkova č.p.608 – č.p.619 vychází ze Stanov a usnesení schůze tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů, a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě č.p 608 – č.p.619 v ulici Papírníkova v Praze 4, tj. pro vlastníky bytů, nájemníky členy i nečleny družstva a členy jejich domácností (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, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje a lodžie, 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, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické, teplovodní 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 domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výkonného výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

5. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodrží domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí písemně výkonnému výboru počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výkonný

výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

U nájemců bytů se podnájem řídí Občanským zákoníkem.

### **III. DENNÍ ŘÁD**

1. Noční klid musí být dodržován v době od 21.00 hod. do 7.00 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 používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, 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.

Většího hluku (vrtání do panelu apod.) se musí uživatelé zdržet též v sobotu a neděli i o svátcích, aby nenarušovali klid ostatním uživatelům bytů.

2. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. Společné prostory se mohou užívat výhradně k účelu, ke kterému jsou určeny. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.

3. Výtah jsou oprávněni používat uživatelé bytu, kteří se na nákladech na výtah též podílí, tedy zpravidla obyvatelé druhého a vyšších pater.

4. Běžný úklid společných prostor zajišťuje správce domu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

### **IV. TECHNICKÝ PROVOZ**

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a 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. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů (viz bod 1. čl. II tohoto Domovního řádu).

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
- pravidelně, nejméně 1x za 3 měsíce protáčet uzávěry radiátoru topení (mimo topnou sezonu ponechat v poloze otevřeno), ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, uzávěr plynoměru, aby nedošlo k jejich znehynění,
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) společné prostory

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením,

- dodržovat pravidla protipožární ochrany,

- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,

- udržovat pořádek a čistotu,

- sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav Společenství.

## **V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK**

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

a) domovní vchodové dveře se důsledně zamykají na klíč v době od 21:00 do 07:00 hodin. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám.

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 je povinen 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 jsou povinni děti poučit o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

e) výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost. 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 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, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

4. Chodby před jednotlivými byty a schodiště musí být stále volně průchodné. Není přípustné umístění věcí (kola, kočárky, nábytek, květiny, pytle s odpadem atd.) ve všech společných prostorách domu a na schodišti a chodbách je to zakázáno s ohledem na požární a bezpečnostní předpisy.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicemi z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně

přivolat hasiče. Při požáru je zakázáno používat výtah!!!

6. Kontejner na odpadky je umístěn v blízkosti domu. Uživatelé bytu jsou povinni snažit se třídit odpad. Odkládání starých spotřebičů, nábytku a jiného než komunálního odpadu v domech, kontejnerových stání nebo v blízkosti domu není dovoleno. K tomuto účelu zajišťuje obec kontejner, nebo je určen sběrný dvůr Prahy 12.

7. Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování prostor kolem domu různými druhy odpadků, papírů apod. Zakazuje se vyhazování předmětů z oken, obzvláště hořících nedopalků cigaret a jiných předmětů, které mohou vznítit požár, nebo ohrozit uživatele ostatních bytů.

8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a vyhláškám MHMP, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.

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

10. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Likvidaci v bytě si zajišťuje na své náklady a to způsobem, který zamezí další šíření. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výkonného výboru k zvážení příslušného zásahu. V případě nutného zásahu ve více bytech jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo 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.

11. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.

## **VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád byl schválen pověřeným vlastníkem „Společenství Papírníkova č.p.608 – č.p. 619“, Družstvem Papírníkova, představenstvem družstva na jeho jednání dne 3.9.2012 a vstupuje v platnost dne 1.10.2012

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 na schůzi Společenství vlastníků.

V Praze dne 20. 9. 2012