

# Domovní řád domů Pod Bání 2019 a 2020

## I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 vychází ze Stanov 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 poškozování 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 na adrese Pod Bání 2019 a 2020, Praha 8 - Libeň ,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 a elektroměrem. Součástí bytu je dále sklepní kóje, příslušející k danému bytu. Součástí bytu nejsou rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, odvod dešťové vody vedené svisle (v případě vodoměrů jsou součástí bytu rozvody vody tzv. za vodoměrem), vzduchotechnika, rozvody TV signálu. Vlastníkem bytu se rozumí vlastník nebo spoluvlastník bytové jednotky zapsaný v katastru nemovitostí, uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu nebo osoba, které vlastník bytu umožnil její užívání, návštěvou se rozumí osoba, která se nachází v bytě nebo ve společných částech domu se souhlasem vlastníka bytu nebo uživatele 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 sítě, prostory pro 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 způsobitelném 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 návštěva. 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 bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
5. Znečištění společných prostor nad rámec znečištění vzniklého běžným provozem, které je předmětem pravidelného úklidu, je uživatel bytu povinen neprodleně uklidit, neučiní-li tak, zajistí výbor SVJ provedení úklidu na účet uživatele bytu.
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. Současně oznámí výboru a pověřené správní firmě počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by uživatelé bytu nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor SVJ právo vlastníka 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, souhlas s užíváním apod.) projedná tento svůj záměr s výborem, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. 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 svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za

účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných per rollam.

9. Vlastník bytu je povinen předem ohlásit veškeré stavební úpravy prováděné v bytě výboru SVJ. V případě stavebních úprav spočívající v odstranění nebo změně příček v bytě, přestavby bytového jádra nebo vytváření nových dveřních otvorů, je vlastník bytu oprávněn tyto úpravy provádět až po předchozím souhlasu výboru SVJ. Při provádění stavebních úprav v bytu musí jeho vlastník dbát na zachování přístupnosti společných částí domu (instalované rozvody teplé a studené vody, svody dešťové vody, kanalizace, vzduchotechnika, rozvody tepla, topná tělesa apod.), v případě nezajištění přístupnosti těchto společných částí domu, budou případné vícenáklady spojené s opravami, revizemi apod. vedoucí ke zpřístupnění těchto společných částí domu účtovány k tíži vlastníka bytu.

10. Vlastník bytu není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu výboru SVJ jakékoli úpravy společných částí domu, zejména na vnějším plášti budovy, balkonech, společných chodbách domu. Vlastník bytu není oprávněn připevňovat na vnější stěnu domu jakékoli zařízení včetně satelitních či jiných antén, meteorologických stanic a jejich součástí apod.

11. Z důvodu záruky na stavební a práce a klempířské prvky není uživatel bytu bez předchozího souhlasu výboru SVJ oprávněn připevňovat na balkonové zábradlí další zařízení (truhlíky s květinami, sušáky na prádlo apod.), stejně tak není bez předchozího písemného souhlasu oprávněn připevňovat z vnější strany oken a na okenní parapety jakékoli další předměty.

### **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, nadměrně hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo obdobné přístroje používat 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 (štěkáni, vyti apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Vlastník bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (sušárna, kočárkárna atd.). Klíče od těchto prostor budou předány výhradně vlastníku bytu. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. Věci odložené ve společných částech domů jsou uživatelé bytů povinni označit svým jménem a číslem bytu, neoznačené věci mohou být výborem SVJ bez náhrady odstraněny. Uživatel bytu je povinen na výzvu výboru SVJ učiněnou na volně přístupné nástěnce domu odstranit uložené či odložené věci ve společných částech domu, neučiní-li tak, odstraní je výbor SVJ na jejich náklady. Výbor SVJ je oprávněn stanovit podrobnější úpravu užívání společných uzamykatelných prostor především z hlediska požární prevence.

3. Vlastník bytu má právo na bezplatné vydání jednoho čipu pro ovládání zámku vchodových dveří, vyšší počet čipů budou vydány proti úhradě nákladů spojených s výrobou čipu. Čipy ovládající zámky vchodových dveří jsou předávány výhradně vlastníku bytu.

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

5. Běžný úklid společných prostor jakož i úklid předsazeného schodiště provádí externě najatá úklidová firma. 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, 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 základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma,
- pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, 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) 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.

4. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby nebylo manipulováno se zařízeními sloužícími pro sledování a měření spotřeby tepla, teplé a studené vody. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby nebyly odstraněny instalované termostatické ventily topných těles, jejich poškození je třeba oznámit výboru SVJ a výměnu provádět jen se souhlasem výboru SVJ. V opačném případě bude případná škoda vymáhána po vlastníku. Na výzvu výboru SVJ, správce budovy nebo jimi určených osob je vlastník bytu povinen strpět kontrolu, opravu či výměnu zařízení určených pro sledování a měření spotřeby tepla, teplé a studené vody a termostatických ventilů na topných tělesech a to včetně nezbytného vstupu do bytu.

## **V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK**

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

- kontrolovat řádné zamčení vchodových dveří do domu, pokud zjevně nefunguje automatický zámek. Nevpuštět do domu osoby, které nejsou uživateli bytu, případné návštěvy musí být doprovázeny uživateli bytu.
- nesvěřovat čip od zámku vchodových dveří a klíče od uzamykatelných částí společných prostor osobám, které nejsou uživateli bytu.
- každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu vypnuty.
- 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 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, 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 ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče. Dále jsou všichni uživatelé bytu povinni se seznámit s požárními poplachovými směrnicemi, které jsou viditelně umístěny ve vestibulu každého domu. Každý požár je třeba ohlásit na tísňové lince 150.

6. Kontejnery na odpady jsou umístěny v blízkosti domu. Uživatelé bytu jsou povinni snažit se třídit odpad, aby společenství mělo co nejmenší náklady na odvoz směsného domovního odpadu. Odkládání odpadu mimo určené nádoby na odpad je zakázáno.

7. Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Zatravněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni neznečišťovat tyto prostory různými druhy odpadků, psími exkrementy, odkládat zde nepotřebné věci a podobně.

8. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru.

9. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je uživatel bytu povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. Všechny uživatele bytů, kterých se případný desinfekční nebo dezinsekční zásah týká, jsou povinni jej strpět a na výzvu výboru SVJ, správce budovy nebo jimi pověřenými osobami, 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.

11. Zpevněná asfaltová plocha za domem Pod Bání 2019 a 2020 a mezi budovou býv. kotelny a trafostanicí (pozemek 2471/3, k. ú. Libeň, obec Praha), dále jen „plocha“, je výhradně určena ke stání osobních vozidel, jejich parkování a pohybu. Plocha není určena pro sportovní aktivity (bruslení, jízda na kole apod.) ani pro trávení volného času či skladování nepotřebných věcí a materiálu. Na této ploše je umožněno stání či parkování osobních vozidel ve vlastnictví či užívání výhradně vlastníků bytů a jejich rodinných příslušníků v přímé řadě. Stání vozidel je možné jen ve vyznačených místech. Je zakázáno užívat tuto plochu k odstavení nepojízdných vozidel, vozidel, které nejsou způsobilá pro jízdu po pozemních komunikacích, vozidel neoznačených registrační značkou a nákladních vozidel. Vozidla, která stojí na uvedené ploše v rozporu s uvedenými pravidly a vozidla, která tvoří překážku pro ostatní řidiče, mohou být odtažena, přičemž náhrada takto vzniklých nákladů může být požadována po vlastníku vozidla. Shromáždění může pověřit výbor SVJ, aby potvrdil oprávněnost užívání této plochy pro parkování nebo stání vozidel vlastníků bytů nebo jejich rodinných příslušníků v řadě přímé vystavováním povolení ve formě průkazu k oprávnění parkovat maximálně 2 vozidel (dále též „parkovací povolení“), přičemž pro vydání parkovacího povolení se přiměřeně užití pravidla pro vydání parkovacích oprávnění pro rezidenty hl. m. Prahy stanovené hl. m. Prahou. Parkovací povolení může být vydáno jen vlastníku bytu, bude vydáváno pro konkrétní vozidlo určené jeho registrační značkou, pro každý byt může být vydáno nejvýše jedno parkovací povolení pro maximálně 2 vozidla, přičemž v jeden okamžik může být parkovací povolení použito jen v jednom vozidle. Parkovací povolení vydané výborem SVJ musí být umístěno ve vozidle, které stojí či parkuje na uvedené ploše, tak aby bylo zcela viditelné pohledem skrz čelní sklo vozidla. Parkovací povolení negarantuje možnost stání či parkování na ploše, budou-li místa již obsazena. Na této ploše se uplatňují obecná pravidla provozu na pozemních komunikacích.

## **VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění vlastníků jednotek dne 14. 05. 2024 s účinností od 15. 05. 2024.

2. Výbor SVJ je zmocněn k přijímání změn tohoto domovního řádu, takto přijaté změny mají omezenou platnost do doby konání nejbližšího Shromáždění vlastníků jednotek, které o nich rozhodne usnesením. Změny přijaté výborem SVJ jsou účinné 14 dní po jejich oznámení v domě vyvěšením na přístupnou nástěnku a zveřejněním na internetových stránkách [www.podbani.cz](http://www.podbani.cz).