

## **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NÁMĚSTÍ 14. ŘÍJNA 2173**

Náměstí 14. října 2173/10, 150 00 Praha 5-Smíchov

IČO: 02346371

---

### **DOMOVNÍ ŘÁD**

**MOTTO: MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA TOHO DRUHÉHO....**

#### **I. ÚVOD**

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek Náměstí 14. Října 2173 (**dále jen SVJ 2173**) vychází ze stanov tohoto SVJ a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a by bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování.

Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a všechny osoby, jímž vlastník jednotky umožní vstup do budovy ( dále jen "uživatel jednotky").

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

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklep příslušející k dané jednotce.

2. Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchod, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, půda a další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepními kójemi.

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 nájmech.

4. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jímž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedením 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 statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, voda, elektrotechnika, 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. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly 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 výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek eventuelně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných korespondenčním hlasováním. Za takto zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

### **III. DENNÍ ŘÁD**

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není povoleno 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. Uživatelé jednotek 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 18.00 hod., v sobotu od 9:00 do 18:00, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového úseku. 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.

3. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo více než 5 po sobě jdoucích pracovních dní, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor prostřednictvím příslušného zástupce - člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením do vývěsní skříňky). 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 a jeho rodinní příslušníci mají právo na klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor ( vchod do domu, sklep a půda) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru SVJ (výtahové šachty a strojovny, střechy). **Společné prostory** nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.

5. Běžný a mimořádný (2x ročně) úklid společných prostor zajišťuje smluvně firma. **Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací (vyžaduje-li to situace každý den) odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkovy příslušné jednotky, nebo nájemníkovy obecního bytu.**

#### 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. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci a kanalizačnímu svodu.

2. Mezi základní opatření k předcházení poruch patří:

❖ uvnitř jednotky:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce
- používat plynové spotřebiče (sporák, WAV, karmy, kombi kotle) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů

b) ve společných prostorech domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let) nepřetěžovat výtah

- dodržovat pravidla protipožární ochrany,
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu
- udržovat všechny chodby volné, absolutní zákaz ukládání jakýchkoliv předmětů (např. nábytku, nepotřebných věcí apod.)
- kontrolovat způsob větrání společných prostor domu **a po vyvětrání zavírat okna, aby průvanem nedocházelo k jejich rozbití**
- **udržovat v domě pořádek a čistotu**

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky i revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

## V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

a) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. 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, nebo jsou vybaveny klíčem, které jim zapůjčí technik ze Správy budovy, pokud je objednavatelem.

❖ Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtah a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých jednotek 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. Chodby před jednotlivými jednotkami ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

4. **V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním "HOŘÍ"), pokud je to možné bezpečně opustit dům a neprodleně přivolat**

hasiče (tel.č.150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

5. Při zjištění úniku plynu je nutno:

- ❖ ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout cigaretu, svíčky apod.)
- ❖ otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat
- ❖ uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák, nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce)
- ❖ nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky)
- ❖ nekouřit
- ❖ nepoužívat elektrické spotřebiče a jinak s nimi manipulovat
- ❖ nepoužívat elektrické zvonky u bytů a netelefonovat
- ❖ opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí
- ❖ informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel.č. 1239) - **telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká!!!!!!!**

6. Kontejnery na odpady jsou umístěny před domem. a jsou uzamykatelné Je zakázáno odkládat jakýkoliv odpad vedle kontejnerů (**každá jednotka obdržela klíč od kontejneru**). Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Papírové krabice je **NUTNO** rozložit. **Velkoobjemový odpad a stavební suť je ZAKÁZÁNO odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora** (Pro občany s trvalým pobytem na Praze 5 je Sběrný dvůr na Radlické ulici proti stanici metra Jinonická).

Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.

Tento zákaz platí i ve společných prostorách domu v přízemí.

**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 5, kterými jsou majitelé psů povinni řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes (kočka) způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku.**

8. 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. světlíky, které procházejí všemi jednotkami).

9. 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 dezinfekční zásah týká, povinni na vyzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovy jednotky

Majitel jednotky, který zavinil rozšíření hmyzu, náklady na desinfekční, nebo dezinfekční zásah hradí sám.

**9. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.**

## **VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenstvím vlastníků jednotek Náměstí 14. října 2173 dne 6. května 2015 a vstupuje v platnost dnem konání Shromáždění členů SVJ 2173.

2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SVJ 2173. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění SVJ 2173, anebo korespondenčním hlasováním.