

# **Domovní řád**

## **pro bytový dům Hasova 3093/1**

Tento domovní řád vychází ze stanov Bytového družstva Hasova 3093 a obsahuje upřesňující a organizační pravidla pro provoz a bezpečnost v domě. Má přispět k tomu, aby byl dům řádně užíván a udržován všemi uživateli bytů, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování.

Dodržováním níže uvedených zásad je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snížit náklady při jeho údržbě a opravách.

Domovní řád má dopomoci i k tomu, aby vzájemné soužití a vztahy mezi uživateli bytů byly klidné, vyrovnané, přátelské a nebo alespoň uspokojivé.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě Hasova 3093/1, tzn. pro členy družstva / nájemce, členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž člen družstva (dále jen „uživatel jednotky“) umožní vstup do budovy.

### **UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR**

- Součástí bytu jsou okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a odpadu, plynu, elektroinstalace,...), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále přívod elektrického vedení od hlavního jističe do bytového jističe a dále.
- Společnými částmi domu je celá soustava rozvodů: vody včetně vodoměrů, topení včetně rozvodů v bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a měřičů spotřeby tepla, veškeré zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu a další. Části rozvodů ústředního topení umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání uživatele jednotky jako společné části.
- Společnými prostory se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, výtahy, střecha, zábradlí bytových lodžii, okenní parapety, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě.
- Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení tak, aby neohrozil ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech. Tyto společné prostory nesmí sloužit k odložení nepotřebných věcí, přespávání a pořádání zábav.
- Člen družstva, který poskytuje svou jednotku do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí představenstvu družstva jména a kontaktní telefon těchto osob. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly domovní řád anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má představenstvo družstva právo člena družstva vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.
- Při takových situacích, kdy uživatel jednotky jakkoli znečistí společné prostory je povinen neprodleně způsobené znečištění odstranit. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány členovi družstva.
- V objektu je možno si některé společné nebytové prostory za poplatek pronajmout.

### **DENNÍ ŘÁD**

- V době od 19:00 do 8:00 hodin není povoleno hrát na hudební nástroje, používat hlučné přístroje a elektrospotřebiče (vrtačky, klepače koberců, apod.) V době od 22:00 do 6:00 hodin musí být dodržován noční klid, tzn. že není přípustná zábava a zvuky, jež pronikají do okolních bytů (vysavače, hlasitost TV a video/audio přístrojů; kuchyňské přístroje, pračky a myčky, zvláště pak v těch případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku). Ventilace na WC a v koupelně užívejte jen po nezbytně nutnou dobu, neboť zvláště v noci její provozní hluk ruší uživatele sousedících bytů. Uživatelé jednotky jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobit s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

- Hlučné práce, např. při renovaci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny (pondělí až pátek) od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 12:00 hodin, přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce nepřetržitě déle než 5 dnů jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

### **ÚDRŽBA A RENOVACE JEDNOTKY**

- Bez stavebního povolení a bez souhlasu představenstva družstva 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, výtah, elektrotechnika, vzduchotechnika, domovní telefon, společné televizní vedení, apod.).

Provádí-li renovaci člen družstva či nájemce, je povinen všechny práce ohlásit představenstvu družstva a to písemně a to nejméně 14 dní předem. Do dokumentu vyplní konkrétní práce a dobu jejich trvání. Nájemník může provádět práce pouze se souhlasem a oznámením vlastníka.

Člen družstva, který plánuje provádět v jednotce hlučné práce, je povinen informovat písemně o svém záměru uživatele domu (vyvěšením na domovní nástěnku a na svém patře). V této informaci uvede číslo bytu, předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo osoby odpovědné za provádění práce.

Práce (řezání, natírání, apod.) nesmí být prováděny ve společných chodbách domu. Člen družstva zajistí ochranu podlahy výtahu (lepenkovým papírem, starým koberce či linem) a stěn proti poškrábání a znečištění sytkými hmotami. Stavební a jiný odpad, stavební materiál a pomůcky nesmí být skladovány ve společných prostorách domu (chodby, průchozí chodby, apod.), ani v bezprostředním okolí domu (silnice, nájezdy k domu, chodníky apod.). Uživatel jednotky na vlastní náklady opraví či uhradí způsobené škody, které prováděnými pracemi prokazatelně způsobil v sousedních či souvisejících bytech (např. vytopení vodou, apod.).

### **TECHNICKÝ PROVOZ OBJEKTU**

Z obecně platných předpisů a ze Stanov Bytového družstva vyplývá pro představenstvo povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav objektu. V zájmu řádného provedení údržby domu, technických prohlídek, revizí a zkoušek, běžných oprav, generální opravy, modernizace a rekonstrukce je uživatel bytu povinen umožnit přístup do bytu k potřebnému zařízení nebo rozvodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit taková zařízení, která jsou společným vlastnictvím družstva (vodoměry, radiátory a měřiče ÚT, zábradlí bytových lodžii, okenní parapety,...) a nejsou součástí bytů.

Mezi základní preventivní opatření patří:

Uvnitř bytu

- Uživatel bytu je povinen dodržovat v bytě podmínky pro provoz a údržbu elektrických spotřebičů dle návodu na použití. Doporučuje se kontrola elektroinstalace odborným revizním technikem alespoň v pětiletém cyklu.  
Případné zásahy do elektroinstalace v bytě může provádět jen odborná firma.
- Používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů. Případné rekonstrukce plynové přípojky v bytě může provádět jen odborná firma, která zajistí ukončení prací výchozí revizí dle platných ČSN.
- Regulační ventily radiátorů před zahájením topné sezony ponechat plně otevřené, aby nedocházelo k zavzdušnění radiátorů.
- Kontrola hlavních bytových uzávěrů studené a teplé vody: uživatel jednotky musí dbát o funkčnost uzávěrů a zejména několikrát do roka uzávěry zavřít i otevřít a tím vyloučit možnost jejich zatuhnutí. Při delší nepřítomnosti uživatelů v bytu (např. dovolená, víkend) vodu zavírat. Ve vlastním zájmu kontrolovat stav hadičky na přívod vody ke splachovači WC a při zjištění jejího vyboulení (nebo tzv. ronění) ihned zajistit její výměnu.
- Kontrola (cca 4x ročně) funkčnosti vodoměrů TUV a SV, zda se při průtoku vody pohybují čísla.

#### Ve společných prostorech

- Dodržovat bezpečnostní pravidla pro používání výtahu a s ohledem na jeho vyznačenou nosnost jej nepřetěžovat.
- Udržovat všechny chodby volné – zejména před výtahy; v průchozích chodbách nenechávat a neodkládat jakékoli předměty (např. nábytek, dětská vozítka, kola, rostliny), neboť v případě nebezpečí slouží chodby jako únikové cesty.

### BEZPEČNOST A POŘÁDEK

V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- Dodržovat pravidla protipožární ochrany: **ve všech společných prostorách je přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm; ve všech prostorech domu je zákaz skladování a užívání pyrotechniky!**
- Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména pro manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a **neprodleně přivolat hasiče. Nepoužívat k evakuaci výtah!**
- Manipulace s hlavními uzávěry vody, plynu a v rozvodových skříních je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- Dle pravidel provozu výtahu smí jej samostatně používat pouze osoby starší 10 let; mladší jen v jejich doprovodu.
- 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.
- Vchodové dveře jsou automatické se samozamykacím zámkem, je nepřípustné mezi ně vkládat jakýkoliv předmět.
- Do domu nepouštějte cizí lidi.
- Vstup na střechu a do kolektoru je dovolen pouze oprávněným osobám.
- Chodby před jednotlivými byty a schodiště musí být stále v celé délce i šíři volně průchodné.
- Větrání společných prostor domu výklopnými okny na chodbách – po intenzivním vyvětrání okna zavřete!
- Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad a věci vedle kontejnerů na odpadky. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky.
- Je zakázáno vyhazovat jakýkoliv předmět z oken a lodžii a to **včetně nedopalků cigaret.**
- Chov a držení psů a živočichů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a vyhláškám, kterými jsou majitelé povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes či zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem domu. 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 jednotkami).
- Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu (např. štěnic nebo mravenců faraonů) v jeho jednotce a jeho rozšiřování po domě. Výskyt hmyzu neprodleně oznamte domovníkovi nebo představenstvu družstva, který zajistí dezinsekcí. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný 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 za marný zásah přeučtovány tomuto členu družstva či nájemci.
- Na bytových lodžiích (kromě zasklených a zasklívaných) mohou být uloženy věci pouze do výše zábradlí. Jinak při větru hrozí nebezpečí pádu na chodník. Na parapetech domu nesmí být umístěny volně položené předměty (např. květiny, krmítka, apod.). Na upozornění domovníka či představenstva družstva je uživatel bytu povinen nadbytečné věci z lodžie odstranit.
- Květiny umístěné na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala na lodžie a parapety v nižších patrech a na fasádu domu.
- Ve všech společných prostorách domu udržujte pořádek a čistotu. Úklid společných prostor domu zajišťuje pracovnice úklidu dle rozvrhu práce.

- Aktualizace mobilních telefonních kontaktů: Pro případ vzniku havárie v domě nebo bytu je nespornou výhodou znalost telefonního čísla člena družstva, uživatele bytu a nájemce. Zákon představenstvu družstva ukládá povinnost kontakty evidovat a průběžně aktualizovat. Proto je ve vlastním zájmu sdělte představenstvu družstva. Škody na majetku v případě havárie jsou ve většině případů neúměrně vyšší tam, kde spojení na uživatele jednotky není.

### **ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ**

- Domovní řád může být na základě v vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat písemně každý člen Bytového družstva Hasova 3093. Anonymní náměty nebudou projednávány. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním Členské schůze Bytového družstva Hasova nebo per rollam.
- Tento Domovní řád byl schválen usnesením Náhradní členské schůze Bytového družstva Hasova 3093 dne 21.6.2016 a vstupuje téhož dne v platnost.

---

### **Čísla tísňového volání:**

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>Ohlašovna požáru HZS hl.m. Prahy.....</b> | <b>150</b> |
| <b>Jednotné číslo tísňového volání.....</b>  | <b>112</b> |
| <b>Policie České republiky.....</b>          | <b>158</b> |
| <b>Městská policie.....</b>                  | <b>156</b> |
| <b>Záchranná zdravotnická služba.....</b>    | <b>155</b> |