

# **Domovní řád bytového domu**

## **Tusarova 1384/25, Praha 7 – Holešovice**

Správce bytového domu je BD Derby, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490.

- Zástupce správy: představenstvo družstva – předseda: ing. Václav Čuřin 774 322 559
- místopředseda: Dagmar Kubrichtová 774 322 558
- místopředseda: Eva Hájková 774 322 557
- Úřední hodiny: dle dohody

### **Tísňová volání:**

- Sdružené: 112
- Hasiči: 150
- Záchraná služba: 155
- Policie: 158
- Městská policie: 156
- Poruchová služba dodávky vody: 840 111 112
- Poruchy dodávky elektrického proudu: 840 550 055
- Poruchy výtahů: 283 870 002
- Poruchy plyn: 1239
- Instalatéři: 603 429 533
- Non-stop servis: 728 404 276 – otevírání zámků, opravy (dveře, automobily, trezory)

a) Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových jednotek, jakož i společných částí objektů a přilehlých příslušných pozemků. Základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny vlastníky jednotek, jejich hosty a zaměstnance, kteří pracují či docházejí do budovy. Při porušení ustanovení tohoto domovního řádu může být uplatněno odpovídající opatření.

- b) Jakékoliv ztráty, náklady nebo škody způsobené ostatním vlastníkům jednotek, vzniklé porušením domovního řádu vlastníkem nebo osobami obývajícími či užívajícími jednotku či v jednotce a budově přítomnými, včetně členů rodiny vlastníka, jeho zástupců, najatého personálu, nájemníků, hostů, návštěvníků a klientů musí být poškozeným spoluvlastníkům uhrazeny. Tato úhrada je splatná po porušení povinnosti a následném vyčíslení škody s první následující měsíční platbou.

## **2. Základní pojmy**

Jednotkou se rozumí byt, jako vymezená část budovy ve smyslu zákona č.72/1994 Sb. v platném znění.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Společnými částmi domu jsou např. základy, střecha, výtah, kočárkárna, společná anténa, rozvody, vstupní haly, místnosti na odpadky, apod. (podrobněji jsou společné části určeny v prohlášení vlastníka).

## **3. Práva a povinnosti vlastníků**

- a) Každý vlastník má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu nebo nebytové prostory. Svým počínáním nesmí však omezovat výkon vlastnických práv ostatních vlastníků.
- b) Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor, patřící vlastníkov, zpřístupněn bez souhlasu vlastníků. O tomto zásahu musí být vlastník neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.
- c) Vlastníkům, kteří se v jednotce delší dobu nezdržují, se doporučuje zmocnit svého zástupce k některým kontaktům se správcem objektu a kontakt správci oznámit.
- d) Zjistí-li vlastník jednotky závadu na společném zařízení, má povinnost nahlásit ji bez prodlení o správci objektu.
- e) Veškerá zařízení a části domu, WC a všechna vodovodní zařízení budou používána pouze k účelům, pro které byla navržena. Žádné smetí, odpadky, jedovaté látky či nevhodné a nebezpečné materiály nebudou do nich odhazovány či vylévány. Jakoukoliv škodu, která bude výsledkem nesprávného, neobvyklého nebo nerozumného používání těchto zařízení vlastníkem, uhradí vlastník, který škodu způsobil.

## **4. Vyvěšování a ukládání věcí**

- a) Je zakázáno cokoli vyhadzovat nebo vylévat z oken a balkonů. V kočárkárnách je možno ukládat pouze kola, dětské kočárky, sánky apod. Nelze tam skladovat např. přebytečný nábytek, díly na vozidla, matrace a jiné odložené věci.
- b) Reklamní tiskoviny budou umísťovány pouze na určeném místě.

- c) Nic, co by mohlo ohrozit kolemjdoucí, nebude umístěno na římsy, na vnější strany parapetů oken a z vnějšku na fasádu budovy. Při zalévání květin je třeba dbát toho, aby voda nestékala po fasádě. Terasy ani balkony není povoleno splachovat hadicí.

**ČIŠTĚNÍ OBUVI, ŠATŮ A JINÝCH PŘEDMĚTŮ VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH JE ZAKÁZÁNO.**

- d) Žádný nápis, reklama nebo oznámení nebude vyryto, napsáno, namalováno, připevněno či vystaveno na jakékoliv části venku či uvnitř budovy nebo na společných částech nemovitosti bez předchozího písemného schválení zástupce vlastníků.

## **5. Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí**

- a) Společné prostory budovy není dovoleno jakkoliv znečišťovat, umísťovat tam reklamy, nebo jiné poutače. Škodu na stavebních konstrukcích, kterou by vlastník některé jednotky nebo jeho návštěvníci způsobili, musí na své náklady odstranit.
- b) Pravidelný úklid společných prostor zajišťuje správce objektu. Režim úklidu je obsažen ve smlouvě s úklidovou firmou. Provádění úklidu ve společných částech budovy nesmí žádný vlastník jednotky bránit.

**VLASTNÍCI JEDNOTEK I DALŠÍ OSOBY JSOU POVINNI UDRŽOVAT V OBJEKTU POŘÁDEK A ČISTOTU.**

**NEDOPORUČUJE SE OTEVÍRAT OKNA NA CHODBÁCH DOMU A TO Z BEZPEČNOSTNÍCH DŮVODŮ A V TOPNÉM OBDOBÍ SE ZŘETELEM NA ÚNIK TEPLA Z OBJEKTU.**

- c) Ve společných částech budovy nesmí být prováděn žádný aukční či podomní prodej.
- d) Veškerá zařízení a části domu, WC a všechna vodovodní zařízení budou používána pouze k účelům pro které byla navržena. Žádné smetí, odpadky, jedovaté látky či nevhodné a nebezpečné materiály do nich nebudou odhazovány či vylévány. Jakoukoliv škodu, která bude výsledkem nesprávného, neobvyklého nebo nerozumného používání těchto zařízení vlastníkem, uhradí ten, který škodu způsobil.
- e) Vyklepávat koberce, rohožky nebo prachovky z oken či ve společných prostorách budovy není dovoleno a musí se tak činit pouze na místech k tomu vyhrazených.
- f) Skladování a třídění TDO je povoleno pouze v prostorách k tomuto účelu zřízených. Ve společných prostorách je za určené prostory pro skladování a třídění TDO zodpovědný správce objektu. Ten také navrhuje případnou změnu počtu potřebných nádob, či četnost odvozu. Jiné skladování odpadu ve společných prostorách je zakázáno.
- g) Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení správce, informační tabule a jiné výstrahy. Oznámení správce, nebo oznámení některých vlastníků jednotek možno umísťovat jen na určená místa ve společných prostorách budovy.
- h) Ve společných prostorách objektů je zakázáno kouření.
- ch) V prostorách, kde není instalováno automatické zhasínání, musí být při odchodu zhasnuto světlo.

- i) Znečištění společných prostor (při opravách, stěhování apod.) některým z vlastníků jednotek, musí tento vlastník uvést opět do pořádku.
- j) Nikdo nesmí poškozovat, ničit či svévolně měnit upravený terén včetně trávy, stromů, keřů, květin, záhonů a zařízení jako laviček, odpadkových košů a nesmí chodit po trávníku či odhazovat odpadky v okolí budov.

## 6. Bezpečnost v objektech a okolí

- a) Hlášení havarijních závad nutno zajistit průkazným a bezodkladným oznámením správci bytového domu, nebo přímo organizacím zajišťujícím havarijní službu. Zjištěné závady havarijního charakteru může ohlásit kterákoliv osoba, jež je zjistila bez ohledu na to, kterou jednotku užívá.

Likvidaci pojistných událostí týkajících se společných částí bytového domu zajišťuje správce. Ve výjimečném případě (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor patřící vlastníkovi zpřístupněn bez souhlasu vlastníka za asistence policie a správce. O tomto zásahu musí být vlastník neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.

Vlastníkům, kteří se v jednotce delší dobu nezdržují, se doporučuje zmocnit svého zástupce k některým kontaktům se správcem objektu a kontakt správci oznámit.

- b) Zjistí-li některý vlastník jednotky závadu na společném zařízení má povinnost nahlásit ji bez prodlení správci objektu.
- c) Vlastníci jednotek nesmějí přetížít či dovolit přetížení elektrických okruhů ve své jednotce. V jednotkách a společných prostorech není dovoleno ukládat snadno vznětlivé, jakož i toxické nebo výbušné látky. Je zakázáno omezovat odloženými věcmi průchodnost společných prostor. Vlastník jednotky a osoby jím pověřené nesmějí umístit překážku v jakékoliv formě na přístupové cesty, příjezdové komunikace, vjezdy, výjezdy, schodiště či chodby do vchodu a průchodu. Tyto komunikace nesmí sloužit zároveň k účelům jiným, než ke kterým jsou určeny tj. pro komunikaci.

### **VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH NENÍ DOVOLENO ODKLÁDAT ŽÁDNÉ PŘEDMĚTY.**

- d) Vlastníci jednotek jsou povinni dbát na dodržování zásad bezpečnosti práce při užívání svých jednotek a společných částí budovy.

Šetření vzniklých pracovních úrazů ve společných prostorech objektu (chodby, výtahy, eskalátory apod.) provádí zástupce správy v rozsahu vyhlášky 110/1975 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků s tím, že po vyšetření události a sepsání záznamu o úrazu předá tento do týdne od doby, kdy se o úrazu dověděl v patřičném počtu výtisků zaměstnavateli poškozeného.

- e) Za dodržování předpisů o požární ochraně ve společných prostorách v plném rozsahu znění zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků a vyhlášky č. 21/1996 Sb. (vyhláška č. 37/86 Sb.) odpovídají vlastníci jednotlivých jednotek společně.

Správce objektu zodpovídá za pravidelnou kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně v rozsahu znění zákona č. 133/85 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 21/1996 Sb. (vyhláška č. 37/86 Sb.) ve společných prostorách objektu.

Za dodržování uvedených předpisů o požární ochraně ve svých vlastních jednotkách zodpovídají jednotliví vlastníci těchto jednotek.

Není přípustné poškozovat protipožární zařízení objektu, hasící přístroje, požární hlásiče apod. Jakékoliv poškození, závada či ztráta tohoto zařízení musí být bez odkladu nahlášena správci objektu.

- f) Správce bytové domu či jiná pověřená osoba je oprávněna po předchozím oznámení vlastníkovi do jednotky vstoupit za účelem provedení nutné kontroly, revize či opravy společného zařízení.

Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být jednotka patřící vlastníkovi zpřístupněna bez souhlasu vlastníka za asistence policie a správce. O tomto zásahu musí být vlastník neprodleně vyrozuměn a současně musí být o takovémto zásahu pořízen písemný protokol.

- g) Spínače společného osvětlení na chodbách není dovoleno fixovat v sepnuté poloze (může dojít ke spálení jističe).

## **7. Otevírání a zavírání domu**

- a) Do společných prostor mají přístup všichni vlastníci jednotek pokud jsou jejich uživateli. Do místností sloužících pro fakturační měřidla spotřeby vody, plynu, elektrické energie mají rovněž přístup pověřeni pracovníci dodavatelských organizací těchto právnických osob.

Vstupy do domu se trvale zavírají. Poškození vstupních dveří nutno neprodleně hlásit správci objektu. Vstupní dveře není povoleno zakládat a bránit tak v jejich uzavření, dveře nemají být otevírány přes možnosti samouzavíracího mechanismu.

## **8. Výtahy**

Režim výtahů se řídí pravidly pro použití těchto zařízení zpracovanými výrobcem. Obecně platí, že tato zařízení mohou být používána výhradně k účelům, pro které jsou určena, nesmějí být přetěžována, ani jinak poškozována. Děti do 10 let věku mohou výtahy pro přepravu osob používat jen v doprovodu dospělých osob (podrobněji v návodu k použití).

Každá porucha na těchto zařízeních musí být hlášena bez prodlení správci budovy nebo přímo servisní organizaci. Opravy či úpravy na těchto zařízeních mohou provádět výhradně servisní organizace. Vyprošťování osob může provádět jen odborná firma, nebo zaučená osoba. V každé kabině výtahu je umístěno telefonní číslo servisní organizace, na které je možno telefonovat v případě nefunkčnosti výtahu a vyproštění uvízlých osob.

## 9. Klid v domě

- a) Žádný z uživatelů jednotek nesmí svým konáním omezovat právo užívání ostatních vlastníků jednotek. Nesmí obtěžovat nadměrným hlukem a to zejména v nočních hodinách. Nadměrný a obtěžující hluk lze způsobovat jen dočasně po nezbytnou dobu ve spojení s potřebnou údržbou či opravami objektu a jednotky.

Nadměrný hluk nesmí rušit obyvatele domu dlouhodobě. Není dovoleno obtěžovat vlastníky jednotek zápachem (pocházejícím z přípravy jídel, nátěry zařízení apod.) Noční dobou se rozumí čas od 22.00 večer do 7.00 ráno.

Provádění oprav a hlučných prací v bytech a nebytových jednotkách je možné pouze v době od 8.00 do 18.00 hod a pouze ve všedních dnech.

- b) Vlastníky jednotek a osoby jimi pověřené vyzýváme k ohleduplnosti vůči sousedům, zejména mají-li malé děti nebo jde-li o nemocné osoby.

## 10. Přestavby a úpravy

- a) Závady na stavebních konstrukcích, které nevznikly opotřebením, nutno ohlásit správci budovy, jež případné reklamace uplatní u zhotovitele či servisní firmy. Po dobu záruční lhůty není dovoleno žádným zásadním způsobem zasahovat do stavebních konstrukcí, neboť takové jednání by mohlo mít za následek ztrátu nároku na reklamační opravu ( podrobněji viz. návod k použití bytové jednotky).

- b) Zasklení balkonů, teras či lodžii, instalace markýz, stínidel či rolet před okny, na balkonech, terasách či lodžích či jiné konstrukce připojené k vnějším povrchům budov nejsou bez předchozího písemného schválení investora nebo výboru SVJ a bez stavebního povolení (pokud to vyžadují platné předpisy a nařízení) povoleny.

- c) Jakákoliv činnost nesouvisející s běžnou prací vlastníka jednotky ve všech prostorách objektu musí být prováděna po oznámení a po dohodě se správcem budovy a v čase, který nejméně naruší provoz budovy.

Po dobu záruky na provedené stavební práce (záruční lhůta na stavební dílo) není dovoleno vlastníkům jednotek odstraňovat závady stavebních prvků prostřednictvím třetích osob (ztráta záruky).

Opravy nutno objednávat písemně cestou správce budovy. Vlastníkům jednotek není dovoleno provádět změny vodovodního elektrického plynového či jiného systému mající vliv na společnou funkci užívanou jinými vlastníky jednotek. Stavební úpravy nesmějí ohrožovat statickou bezpečnost budovy či požární bezpečnost. Vlastníkům jednotek není dovoleno pozměňovat úpravami barevnost fasády či celkový vzhled budovy.

- d) Stavební úpravy a další zatížení konstrukce nesmějí ohrožovat statiku budov a bezpečnost objektu (bourání či přístavba přiček, zdí, bazénů, těžkých akvárií apod.) a vodotěsnost vnějších a vnitřních povrchů budov (kotvení do střechy, fasády, do podlah a zdí v podzemním parkování) či požární bezpečnost. Všechny větší úpravy vyžadují povolení od správce popřípadě i stavební povolení.

- e) Podobně i veškeré práce, které požadují vlastníci jednotek musí být projednány se správcem objektu. Ten také posoudí, zda nutno provedení takovýchto prací konzultovat s projektantem.
- f) Na fasádu domů není dovoleno umísťovat zařízení na příjem TV signálu, světla, ani jiná technická zařízení (nebezpečí porušení vlastností pláště budov a pozbytí práva na záruku od zhotovitele).

## **11. Držení domácích zvířat**

- a) Jen zvířata obecně považovaná za domácí smějí být držena vlastníkem nebo uživatelem v jednotkách objektu a to v přiměřeném počtu. Vlastník či chovatel zvířete je odpovědný za případné škody, které zvířata způsobí. Ostatní vlastníci nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečnostmi držení domácích zvířat.

Komerční chov domácích zvířat ani nadměrný počet chovných kusů není v domě povolen. Nebezpečná či obtěžující zvířata je vlastník povinen z objektu bez prodlení odstranit a počet zvířat snížit na přijatelnou míru.

### **Z HYGIENICKÝCH DŮVODŮ PLATÍ ZÁKAZ KRMENÍ HOLUBŮ A JINÝCH PTÁKŮ V PROSTORÁCH BYTOVÉHO DOMU.**

- b) Při průchodu společnými prostorami budovy musí být zvířata po celou dobu vedena na vodítku nebo nesena. Psům nutno nasadit náhubek. Na zelených plochách přilehlých k objektům je přísně zakázáno venčit psy.

## **12. Závěrečná ustanovení**

- a) Při každém prodeji, pronájmu a výměně jednotky nebo jiné uvažované podstatné změně nebo při změně účelu užití jednotky, je povinností vlastníka informovat bez odkladu správce (eventuálně požádat stavební úřad o rekolaudaci), vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. K datu změny vlastníka v jednotce je vždy nutno provést odečty měřidel měřených služeb a odevzdat je správci.
- b) Správce vydá a vyvěsí instrukci pro obyvatele objektu pro případy nouze (požár, únik plynu apod.) a schematický plán s umístěním uzávěrů vody, plynu a elektřiny, požárních hlásičů, ventilace a dalšího zařízení.
- c) Změny nebo doplnění tohoto domovního řádu lze provést písemným dodatkem nebo vydáním nového domovního řádu po dohodě všech vlastníků jednotek v budově.
- d) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vlastníků jednotek v budově vyplývající z obecných právních předpisů.

**VYDAL ZA VLASTNÍKA BUDOVY: PŘEDSTAVENSTVO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DERBY, 1.1.2014**