

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Společenství vlastníků Bojasova a Bytového družstva Bojasova**

### **I. Úvod**

Domovní řád Společenství vlastníků Bojasova a Bytového družstva Bojasova 1243-1242 vychází ze stanov společenství a bytového družstva, zahrnuje i některá organizační pravidla a je v souladu s novým občanským zákoníkem.

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

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

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domech Bojasova 1243–1252, tzn. pro vlastníky, členy družstva a členy jejich domácností, pro jejich podnájemníky a pro všechny osoby, jímž vlastník jednotky nebo člen družstva umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“.

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

1. Jednotkou (bytem či nebytovým prostorem) se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky je rovněž veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace) kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního vertikálního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále komora umístěna mimo jednotku, ale příslušející k dané jednotce.
2. Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě a místnosti bez konkrétního označení a chodby mezi komorami.

3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání, jako např. vyřazených domácích spotřebičů, nábytku atp. Odloženou věc je povinen uživatel v souladu s pokyny správce objektu a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství na náklady uživatele a v případě, že nebude možné určit vlastníka odložených věcí ve společných částech, provede společenství vyklizení na náklady všech uživatelů.
4. Každý uživatel jednotky je povinen udržovat svoji jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém 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 zájmech.
5. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti, nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada finanční. Bez souhlasu výboru SV nebo představenstva družstva a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové úpravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika (mj. nesmí být vytvářeny vodorovné drážky v nosných zdech např. pro novou kabeláž při rekonstrukci bytu) nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, televizní příjem, rozvody internetu apod.), měněna dispozice bytu nebo prováděno zazdívání či prorážení oken.
6. Vlastník jednotky nebo člen družstva, který poskytne 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 ohlásí výboru společenství nebo představenstvu družstva počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro výpočet a rozúčtování společných nákladů. Pokud by tyto osoby nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor vlastníků nebo představenstvo družstva právo vyzvat je jak k úhradě případných vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.
7. Vlastník jednotky nebo člen družstva, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje jen krátkodobě) je povinen oznámit výboru společenství nebo představenstvu družstva svoji korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu (e-mailovou adresu, telefon) za účelem doručování nutných informací, pozvánek

event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per-rollam. Za takto zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) jsou výbor společenství nebo představenstvo družstva oprávněny 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 dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky apod.) a obecně působit větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audiopřístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, výřivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytů 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 7,00hod. do 18,00hod, přičemž vlastník jednotky nebo člen družstva je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. 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 nebo člen družstva, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jeden den je povinen informovat písemně o svém záměru výbor společenství nebo představenstvo družstva a uživatele sousedních jednotek. 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. Při prodeji jednotky nebo převodu členského podílu jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny čipy od vstupních dveří ve vestibulu budovy.**
- 5. Rezervní klíče od všech společných prostor jsou k dispozici v kanceláři správce – v kanceláři BD a SV Bojasova.**
- 6. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje právnická nebo fyzická osoba, určená výborem společenství. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.) je povinen každý den neprodleně po ukončení prací**

odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány uživateli příslušné jednotky.

#### **IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY**

1. Z obecně platných právních předpisů a ze stanov společenství a stanov družstva vyplývá pro vlastníky a členy družstva 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, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky 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 jednotek.

2. **Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří :**

a) **uvnitř jednotky :**

aa) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě,

ab) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů, pravidelně provádět revizní prohlídky,

ac) pravidelně, alespoň 1x za čtvrtletí protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do klosetové mísy a ventilů na přívodu plynu, aby nedošlo k jejich znehybnění,

ad) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klosetu (čeření hladiny),

b) **ve společných prostorách :**

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

bb) dodržovat pravidla protipožární ochrany,

bc) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu,

bd) udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesta, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory, průchozí chodby mezi domy ve 3. a 9. patrech volné, (v těchto prostorách platí striktní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů ani na velmi krátkou dobu),

be) kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna a balkónové dveře,

- bf) udržovat v domě pořádek a čistotu,
- bg) předepsané technické, bezpečnostní a požární prohlídky společných prostor jsou zajišťovány výborem společenství a jsou hrazeny z příspěvků na správu domu,
- bh) není dovoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření,
- bi) konzumovat jakékoli jiné návykové či toxické látky ve společných prostorách domu.

**3. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady :**

- 1) Domovní dveře (východní a západní) se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat nebo hlásí návštěvu jiného uživatele jednotky, je potřeba vstup do domu odepřít. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, nebo jsou vybaveny čipem, který jim zapůjčí výbor (představenstvo) nebo uživatel jednotky, pokud je objednatelem.
- 2) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- 3) 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.
- 4) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Děti do 10-ti let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10-ti let.
- 5) Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvody (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů 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.  
Osoba, která potřebuje uzavřít hlavní uzávěr plynu a vody musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům jednotek včas oznámeno. Před znovuootevřením plynových ventilů je zapotřebí postupovat způsobem, který bude konzultován s členem výboru (představenstva) nebo odborníkem v oboru, aby nedošlo k zavzdušnění plynového potrubí.
- 6) Vstup na střešou domu, do předávací stanice tepla, kolektoru a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
- 7) Chodby před jednotlivými jednotkami ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- 8) V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní

osoby v domě voláním „HOŘÍ“, případně tlčením kovovým předmětem (kladivo, pánev) do kovové konstrukce zábradlí domu, následně pokud je to možné bezpečně opustit dům (pomocí osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

**9) Při zjištění úniku plynu je nutno :**

- a) ihned zhasnout všechny zdroje otevřeného ohně (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.),**
- b) otevřít všechna okna a důkladně vyvětrat,**
- c) uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák, hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce. Hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn v šedé skříňce ve vestibulu budovy – je označen HUP,**
- d) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky),**
- e) nekouřit a nerozsvěcet světla (vypínače jsou zdrojem jiskření)**
- f) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat**
- g) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat**
- h) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí**
- i) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. 1239) - telefonujte mimo dům nebo místo, kde plyn uniká.**

**10) Kontejnery na odpady jsou umístěny před domy na východní straně budovy. Kontejnery na tříděný odpad jsou barevně označeny. Tříděte odpad. Je přísně zakázáno vyhazovat odpady a věci z oken jednotek a lodžii.**

**Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad nebo jiné předměty vedle kontejnerů a za kontejnery.**

**Jedinou přípustnou výjimku tvoří vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Také velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů na komunální odpad, tento odpad je nutné odvézt do sběrného dvora (ulice Voctářova, Libeň).**

**11) Přístupové cesty před domy na východní a západní straně budovy jsou určeny pouze k pěšímu provozu. Zatravněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory vyhazováním odpadků a věcí z oken na tyto prostory včetně nedopalků cigaret, papíru, lahví, zbytků jídel atp., ani na nich cokoli zanechávat (nábytek, nákupní vozíky atp.). Při pobytu na těchto plochách jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.**

**12) Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním**

**předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. města Prahy nebo Úřadu městské části Praha 8, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel psa je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy.**

- 13) Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě, živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných je v budově přísně zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).**
- 14) 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 výboru společenství nebo představenstvu družstva k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, umožnit na výzvu přístup do jednotky. Bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeúčtovány uživateli této jednotky.**
- 15) Ve všech společných prostorách domů ke zakázáno kouřit.**
- 16) Umíst'ování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce balkónů (lodžii) a oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen s písemným souhlasem výboru společenství vlastníků.**
- 17) Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).**
- 18) Nájemci bytu jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jménovkami, popř. jménem podnájemníka.**
- 19) Společenství vlastníků a bytové družstvo poskytují uživatelům bytů informace ve vývěsních skříňkách ve vestibulech jednotlivých vchodů a webových stránkách společenství vlastníků a bytového družstva [www.bojasova.cz](http://www.bojasova.cz). Tyto informace a pokyny jsou uživatelé bytů, jakož i další osoby byt či nebytový prostor s ním užívající povinni respektovat.**

**Tento domovní řád se v přiměřeně vztahuje i na uživatele nebytových prostor.**

#### **V. Užívání nebytových jednotek (prostor).**

- 1) Podmínky užívání nebytových jednotek (prostor) jsou stanoveny**

smlouvou o nájmu mezi bytovým družstvem a nájemcem.

- 2) Nájemce je povinen dodržovat ustanovení vyplývající pro něj ze stanov společenství vlastníků nebo stanov družstva a z tohoto domovního řádu.
- 3) Nájemce nesmí svou činností porušovat hygienická pravidla, zejména nadměrným hlukem, prachem, výpary těkavých látek škodlivými plyny a látkami zapáchajícími.
- 4) V nebytových prostorách je zakázáno provozování hazardních her.

#### **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků Bojasova 1243-1252 dne 22.9.2015 a členskou schůzí Bytového družstva Bojasova dne 22.9.2015 a vstupuje v platnost dnem 23.9.2015.
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován.
3. Výbor společenství vlastníků a představenstvo družstva odpovídají za vyvěšení domovního řádu ve všech vestibulech budovy.

**V Praze 8, 22.9.2015**

**Ing. Karel Holler v.r.**  
předseda výboru  
Společenství vlastníků Bojasova

**PhDr. Anna Arnoldová v.r.**  
místopředsedkyně představenstva  
Bytového družstva Bojasova