

DOMOVNÍ ŘÁD pro dům v Praze 6, Eliášova 791/31

(dále jen „domovní řád“)

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád pro dům v **Praze 6, Eliášova 791/31** (dále jen „dům“) upravuje některé podmínky a způsob užívání uvedeného domu a zahrnuje i některá organizační pravidla. Majitel domu - Společenství vlastníků jednotek (SVJ) domu Eliášova 791/31 (dále jen SVJ) předpokládá u všech uživatelů domu dodržování zásad slušného chování a dobrých sousedských vztahů.
2. Domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
3. Ustanovení Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě.

Článek 2

Základní pojmy

Pro účely domovního řádu se rozumí:

1. *Bytem* - místnost nebo soubor místností a prostor v domě pod společným uzavřením, které svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a které byly rozhodnutím příslušného orgánu určeny k bydlení. Toto rozhodnutí je rozhodné pro určení, zda jde o byt, či nikoliv.
2. *Nebytovým prostorem* - místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí příslušného orgánu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou ani příslušenství bytu ani společné prostory domu. Rozhodným pro určení je taktéž rozhodnutí příslušného orgánu.
3. *Příslušenstvím bytu* - vedlejší místnosti a prostory určené vlastníkem domu k tomu, aby byly užívány s konkrétním bytem (např. sklepní box, kolárna, balkon).
4. *Příslušenstvím nebytového prostoru* - vedlejší místnosti a prostory určené vlastníkem domu k tomu, aby byly užívány s konkrétním nebytovým prostorem.
5. *Společnými částmi domu* - části určené vlastníkem domu pro společné užívání všemi osobami oprávněnými se v domě zdržovat a jejich příslušenství, součásti, vybavení či zařízení – zejména vchody včetně dveří, dveře, okna v chodbách, chodby, schody, schodiště, rozvody vody, tepla a teplé užitkové vody, kanalizace, rozvody elektřiny, plynu a vzduchotechniky, společná televizní anténa či obdobné zařízení, rozvody kabelové televize, domácího telefonu a dalších zařízení v domě, např. umožňujících dálkově vstup osob do domu ovládaných z bytu či nebytového prostoru, komíny, výtah či obdobné zařízení. Za společné části domu jsou považovány i prostory umístěné mimo dům, jakož se za ně považují i příslušenství domu (např. oplocení a drobné stavby určené vlastníkem domu ke společnému užívání) a vybavení jednotlivých společných částí domu. V pochybnostech je rozhodující stanovisko vlastníka domu.
6. *Prostory s omezeným přístupem* - části určené vlastníkem domu pro užívání oprávněnými osobami za podmínek stanovených vlastníkem domu – zejména se jedná o dvůr domu.

Článek 3

Práva a povinnosti vlastníka domu, uživatelů bytů a dalších osob v domě

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravují stanovy Společenství vlastníků jednotek (SVJ) domu Eliášova 791/31.
2. Všechny osoby užívající dům nebo jeho část, jakož i všechny jiné osoby nacházející se v domě, jsou povinny dodržovat všechny právní předpisy a chovat se tak, aby nikomu nevznikaly škody a aby nebyly narušovány dobré mravy v domě, zejména:
 - a. Zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům byly obtěžovány ostatní osoby užívající oprávněně prostory v domě či byl ohrožován výkon jejich práv. Takto zejména nesmí obtěžovat ostatní osoby hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat do společných prostor, ostatních bytů, nebytových prostor a jejich příslušenství a na pozemek náležející k domu.
 - b. Užívat všechny části domu řádně a řádně požívat plnění, která jsou spojena s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Všechny osoby nacházející se v domě jsou povinny při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem ostatním osobám výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Všechny části domu je každý povinen užívat pouze k účelům, ke kterým jsou určeny či dle jejich povahy užívány. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit a užívat omamné látky. V žádném z prostor v domě se nesmí umísťovat jakékoliv látky či předměty či vykonávat jakékoliv činnosti, které by mohly ohrožovat majetek či zdraví osob či životní prostředí – např. třaskaviny, jedy, pohonné hmoty apod., jakož i jakékoliv látky či předměty umožňující šíření hmyzu, hlodavců apod. v domě. Nikde v domě nesmí být uskladňovány motocykly.
 - c. Nesmí na dům či v něm umísťovat jakékoliv zařízení, věci apod. (zejména ne anténní stožáry, paraboly apod.) a to ani na vnější konstrukce např. balkonů a oken, na fasádu či střechu. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
 - d. Jsou povinny odstranit svým nákladem ihned jakékoliv poškození kterékoli části domu způsobené jím anebo osobami, které s ním budou užívat - a to i jen krátkodobě - dům.

Článek 4

Technický provoz

1. Z obecně platných předpisů vyplývá pro uživatele bytů a nebytových prostor 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 a nebytového prostoru 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 domu a nejsou součástí jednotlivých bytů.
2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a. uvnitř bytu:
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
 - používat pouze takové plynové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů, - 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. ve společných prostorech:
 - dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením,
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany.
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu.

Článek 5

Bezpečnost a pořádek

4. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
5. Každý uživatel bytu a nebytového prostoru je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči, a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu a plynu vypnuty.
6. Každý uživatel bytu a nebytového prostoru je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).
7. 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.
8. Výtah smí být ovládán s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu umístěná v kabině výtahu.
9. Hlavní uzávěry vody, plynu, 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.
10. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
11. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
12. Uživatelé bytu a nebytového prostoru jsou povinni snažit se třídit odpad, aby dům měl co nejmenší náklady na odvoz směsného domovního odpadu. Je zakázáno umísťovat jakýkoliv odpad mimo popelnice.
13. Uživatel bytu a nebytového prostoru dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je uživatel povinen neprodleně oznámit správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor a jejich příslušenství a součástí, kterých se případný desinfekční nebo desinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu a nebytového prostoru a jejich příslušenství a součástí. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Článek 6

Povinnosti v případě požáru

1. Všechny osoby nacházející se v domě jsou povinny dodržovat **Požární řád**.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit všechny osoby nacházející se v domě, o nichž ví, zvoláním „HOŘÍ!“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantu umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.
3. Každý, kdo zpozoruje požár, je povinen jej uhasit, je-li to možné. Není-li to možné, je povinen provést všechna nutná opatření k zamezení jeho šíření a zejména učinit opatření k evakuaci osob.
4. Každý je povinen neodkladně ohlásit každý požár v domě veřejně ohlašovně požárů na tel. číslo 150 a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří.
5. Každý je povinen postupovat podle instrukcí zástupců vlastníka domu a po příjezdu hasičů velitele zásahu. Všechny prostory v domě musí být pro případ evakuace vždy trvale volné.
6. Každý požár v domě, a to i ten, který byl uhašen bez pomoci hasičů, musí každý neprodleně oznámit správci domu.
7. Při požáru je zakázáno používat výtah na evakuaci osob. K evakuaci osob slouží výhradně schodiště v domě.

Článek 7

Zvířata v domě

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Uživatel je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména hlukem, zápachem a nečistotami.
2. Akvarijní nádrže o objemu nad 150 l lze v bytě strpět pouze po předložení potvrzení o zaplacení pojištění k úhradě případné škody vytopením ve výši minimálně 5 mil. Kč.
3. Je zakázán chov exotických zvířat, vč. jedovatých hadů, pavouků apod.

Článek 8

Klid v domě, otevírání a zavírání domu

1. Každý je povinen v domě dodržovat v době od 22.00 do 06.00 hodin tzv. noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (roboty, vrtačky atd.), zpívat, dupat, 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. 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 (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností jsou povinni tomu zabránit.
2. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
3. V době nočního klidu musí být dům uzamčen. Rozhodne-li vlastník domu, musí být dům uzamykán i mimo dobu nočního klidu. Takovéto rozhodnutí je povinen každý respektovat.
4. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám.
5. Při příchodu i odchodu je každý povinen zkontrolovat důvěření dveří.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit správci domu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Každý v domě je povinen udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách a částech domu. Je zakázáno umístit před dveře bytu odpadky.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů, při respektování všech nařízení, a to i platebních, majitele domu.
2. Převzetím výtisku tohoto Domovního řádu se každý obyvatel, včetně příležitostných návštěv nájemců domu, zavazuje tento Domovní řád dodržovat.
3. Tento domovní řád jsou povinni dodržovat i vlastníci bytů a nájemci nebytových prostor v domě.
4. Tento domovní řád je platný od 29. 4. 2015 a platí do doby, než dojde k jeho změně rozhodnutím vlastníka domu.
5. Tento domovní řád byl schválen na shromáždění Společenství vlastníků jednotek (SVJ) domu Eliášova 791/31

V Praze dne 29. 4. 2015

Petr Čihák, předseda představenstva Společenství vlastníků jednotek (SVJ) domu Eliášova 791/31:

POŽÁRNÍ POPLACHOVÁ SMĚRNICE

- Tato směrnice je interním právním předpisem, který je zpracován na podkladě znění §32 vyhl. MV č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci). Vymezuje činnost osob při vzniku požáru.
- **Každý, kdo zpozoruje požár je povinen neprodleně ohlásit vznik požáru HZS** a zabezpečit jeho hašení za použití všech vhodných prostředků, jestliže je to možné.
- **Požární poplach se vyhláší voláním „HOŘÍ“.**
- Při vyhlášení požárního poplachu opustí všichni v klidu budovu a soustředí se před ní. Každý je povinen poskytnout osobní a věcnou pomoc jednotce HZS na žádost velitele zásahu.
- **Telefonní číslo ohlašovny požáru (hasiči=HZS): 150** Nutno sdělit kdo a odkud volá – kde a co hoří!

Telefonní čísla tísňového volání:

- **Policie ČR: 158**
- **Záchranná služba: 155**
- **Linka tísňového volání: 112**
- **Městská policie: 156**
- **Integrovaný záchranný systém: 112**

Telefonní čísla pohotovostních a havarijních služeb:

- **Pohotovostní služba dodavatele el. energie – společnost PRE: 1236**
- **Pohotovostní služba dodavatele plynu – PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ: 1239**
- **Zákaznická linka dodavatele vody – PR. VODOVODY A KANALIZACE: 840 111 112**
- **Zákaznická linka havarijní služby – BYTOSERVIS: 241 412 222**
- **Zákaznická linka poruchy výtahu – EXPRESS ELEVATORS: 603 546 098**