

Domovní řád

domu čp. 1116 v ulici Nad Lesním divadlem, Praha 4 - Braník

1. Tento domovní řád navazuje na stanovy Společenství vlastníků jednotek domu Nad Lesním divadlem čp. 1116/12 v Praze 4 – Braníku (dále jen „společenství“), schválené shromážděním vlastníků dne 20. května 2015 a dále upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu.
2. Uživatelem bytové jednotky (dále jen „uživatel jednotky“) se pro účely tohoto domovního řádu rozumí ten, kdo v bytě skutečně aktuálně bydlí, tj. buď samotný vlastník jednotky, nebo ten, komu byl byt pronajat příp. zapůjčen.
3. Uživatelé jednotek jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující všem uživatelům rovnoprávné podmínky k bydlení. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Vlastník jednotky je povinen zajistit řádné plnění povinností spojených s užíváním jednotky i v případě, že svůj byt pronajme nebo přechodně zapůjčí.
5. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek a pro další osoby vstupující do domu.

Bezpečnost, protipožární opatření, prevence poruch

6. Každý vlastník jednotky je povinen předložit po rekonstrukci elektrického rozvodu revizní zprávu; na požádání je povinen předložit ji pověřenému členovi výboru společenství.
7. Není dovoleno měnit elektrickou instalaci obcházením nebo úpravou jističů a přetěžovat ji používáním větších spotřebičů než umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě.
8. Používat plynové spotřebiče lze pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu se spolehlivými uzávěry; je nutné pravidelně kontrolovat těsnost rozvodů plynu v bytě.
9. Doporučuje se pravidelně, alespoň 2x ročně, protáčet ventily radiátorů, uzávěry studené a teplé vody a uzávěr přívodu vody do nádrže klozetu, aby nedošlo k jejich znehybnění.
10. Není dovoleno ukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné v množství přesahujícím běžný objem čisticích prostředků.
11. Ve společných prostorách domu není dovoleno rozdělávání a používání otevřeného ohně s výjimkou prací, prováděných k tomu oprávněnými osobami.
12. Pro případ požáru v domě jsou chodby v patrech a schodiště určeny jako jediné možné únikové cesty. Z tohoto důvodu je přísně zakázáno zde umísťovat, nebo odkládat jakékoliv předměty. V případě požáru nejsou výtahy určeny pro evakuaci osob.
13. V případě havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku velkého rozsahu bude zajištěno zpřístupnění bytu policií bez souhlasu uživatele bytu. O tomto zásahu vyrozumí výbor společenství uživatele bytu a pořídí o zásahu policie zápis.
14. Při 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 (tel. č. 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení.

15. Při zjištění úniku plynu v jednotce je třeba zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, zhasnout cigaretu), otevřít všechna okna příp. dveře na balkon a důkladně vyvětrat; uzavřít uzávěr plynu v jednotce na stoupačce. Následně je vlastník povinen zajistit odbornou opravu, informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. č. 1239). Telefonovat lze pouze mimo místa, kde plyn uniká.
16. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí v domě odpovídají jejich rodiče, příp. zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí. Výtah smí ovládat dítě starší dvanácti let. Mladší děti smějí používat výtahu jen v doprovodu osoby starší dvanácti let.
17. Uživatel jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu pověřenému členovi výboru společenství a pracovníkům výborem určených firem za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly, opravy příp. výměny měřidel spotřeby tepla, studené a teplé vody.
18. V případě zjištění poruchy na zařízení ve společných částech domu je každý uživatel jednotky povinen závadu nahlásit technikovi nebo některému z dalších členů výboru společenství, kteří zjednájí nápravu.
19. V případě déletrvající nepřítomnosti uživatele bytu se doporučuje oznámit důvěryhodné osobě (soused nebo člen výboru společenství) místo pobytu (telefon) nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
20. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat resp. respektovat uzamčení následujících společných prostorů a zařízení domu:
 - Vchodové dveře ve vestibulu domu se automaticky zamykají; ve směru ven z domu je vždy možné manuální otevření klikou. Vnitřní dveře vestibulu se doporučuje v době od 22:00 h do 05:00 h zamykat.
 - Trvale se musí zamykat postranní vchod do domu (východní), zadní vchod do domu (jižní), jednotlivé sekce sklepů, sušárna a dílna s přilehlou místností (vstup sušárnou) v suterénu domu, místnost s rozvodem a hlavním uzávěrem teplé vody a ústředního topení (vstup sušárnou), místnost hlavního uzávěru studené vody a hlavního vodoměru studené vody (severovýchod) v suterénu, bývalá prádelna (severozápad) v suterénu, obě kočárkárny ve vestibulu domu, komora k uložení úklidových prostředků (pod schodištěm v suterénu), poklop průlezu na střechu a ke strojovně výtahu (13. patro) a výstupu na střechu a místnost na střeše (vstup z jižní strany).
 - Společné části, ve kterých jsou instalovány strojovny a hlavní obslužné armatury rozvodů studené a teplé vody, topení a společné TV antény jsou přístupné pouze členům výboru společenství, kteří mají statut osoby poučené.
21. Klíče od vchodových dveří ve vestibulu domu, od postranního vchodu do domu z východní strany, od sklepní sekce příslušné k jednotce, sušárny a od kočárkárny je možno natrvalo získat přiděláním kopie klíče (na vlastní náklady vlastníka jednotky) podle originálu zapůjčeného od technika – zástupce výboru společenství. Přístup ke všem klíčům od společných prostor domu mají členové výboru společenství.
22. Při prodeji jednotky nebo při změně uživatele je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka jednotky všechny klíče, které má od společných uzamykatelných prostor.

23. Hrozí-li nebezpečí nebo velké poškození majetku a je nezbytné uzavřít některý ze společných rozvodů studené nebo teplé vody, topení nebo plynu (umístění uzávěrů je uvedeno na schématu vyvěšeném v suterénu domu), je třeba okamžitě informovat technika výboru společenství, v jeho nepřítomnosti jiného člena výboru, který zjedná nápravu a stanoví podmínky, za kterých je po odstranění závady možné z hlediska bezpečnosti (např. u rozvodu plynu hrozí výbuch) rozvod opět zprovoznit.

Užívání společných částí a zařízení domu

24. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k porušování platných předpisů (např. požárních) a k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě.
25. Není dovoleno vytváření jakýchkoli překážek ve společných částech domu.
26. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je každý povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto; je povinen dbát na uzavírání oken ve společných prostorách, zejména na schodišti.
27. Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů nepatřících k zařízení domu není z bezpečnostních důvodů ve společných prostorách domu dovoleno.
28. Uživatelé jednotek jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
29. Uživatel jednotky je povinen zdržet se užívání balkonu jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a parapetech oken byly zabezpečeny proti pádu; při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží.
30. Ve výtazích a v ostatních společných částech domu je přísně zakázáno kouření.
31. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější fasádu domu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
32. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím souhlasem výboru společenství. Pro soukromá krátkodobá oznámení nekomerčního charakteru je k dispozici nástěnka SVJ.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

33. Pravidelný úklid společných prostorů domu a mytí oken na schodišti a ve vestibulu je zajišťováno úklidovou firmou; uživatel jednotky je ale povinen sám zajistit úklid v případě, že byly společné prostory znečištěny nad míru běžného provozu (např. při provádění stavebních úprav, malování, stěhování).
34. Pravidelný odvoz komunálního směsného odpadu (3x týdně) je zajišťován dodavatelsky.
35. Klepání koberců, rohožek apod. je dovoleno jen mimo dům.
36. Komunální odpad uživatelé bytů ukládají do kontejnerů umístěných před domem. Je zakázáno ukládat do prostoru kolem kontejnerů jakékoliv jiné předměty, jež nemají charakter komunálního odpadu a nemohou být jako odpad odvezeny (výjimkou jsou odložené vánoční stromky). Pro rozměrný a velkoobjemový odpad jsou určeny velkoobjemové kontejnery, jejichž přistavení a bezplatný odvoz organizuje Úřad městské části Praha 4; jejich umístění je oznamováno na nástěnce výboru společenství.

37. Je přísně zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken. Rovněž odhazování nedopalků cigaret do prostoru schodiště a obou výtahových šachet je z hlediska požární ochrany přísně zakázáno.
38. Uživatelé jednotek jsou povinni zdržet se větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Rovněž není dovoleno odkládat ve společných prostorách pytle s odpady.
39. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu obtížného hmyzu v jeho jednotce; případný výskyt je povinen okamžitě oznámit výboru společenství a projednat s ním příslušný dezinfekční zásah. Uživatelé jednotek, kterých se zásah může týkat, jsou povinni na základě výzvy výboru umožnit provedení zásahu ve své jednotce.

Držení domácích zvířat

40. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát na to, aby nebyli obtěžováni ostatní uživatelé jednotek v domě, zejména nadměrným hlukem, zápachem, napadením, vniknutím do cizího bytu, znečištěním společných prostor a podobně. Vlastník psa je povinen ve společných prostorách domu (včetně výtahů) vodit zvíře na vodítku a s náhubkem a případné znečištění těchto prostor (též před domem) neprodleně odstranit.
41. K držení více než jednoho psa nebo kočky v jednom bytě je třeba souhlasu výboru SVJ.
42. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo dokonce i život ostatních uživatelů jednotek (např. jedovatých hadů nebo zvířat jinak nebezpečných) je v domě zakázán.

Dodržování klidu v domě

43. Každý uživatel bytu (včetně návštěv) je povinen užívat byt v souladu s pravidly dobrého vzájemného soužití tak, aby svým chováním neobtěžoval ostatní obyvatele domu, a to zejména nadměrným hlukem v době nočního klidu.
44. Noční klid jsou všichni povinni dodržovat od 22:00 h do 06:00 h.
45. Doporučuje se nepoužívat příklepové vrtačky a hlučné domácí spotřebiče a neprovádět práce působící nadměrný hluk:
 - v pracovních dnech a v sobotu: do 08:00 h a od 18:00 h,
 - o nedělích a svátcích: do 10:00 h, od 12:00 do 15:00 h a od 18:00 h.
46. Při provádění stavebních prací v jednotce je uživatel povinen oznámit to ostatním uživatelům jednotek a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 h do 18:00 h.

Závěrečná ustanovení

47. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vlastníků, příp. uživatelů jednotek, vyplývající z jiných právních předpisů.
48. Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem čp. 1116 v Praze 4 – Braníku, konaném dne 20. května 2015 v Základní škole Jílovská v Praze 4 – Braníku. Domovní řád platí ode dne schválení.