

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytový dům v Praze - Čakovice, ul. Bermanova čp.996/17 a Theinova 996/2,4 a 6

Článek 1 Úvodní ustanovení

Dům je ve správě Společenství SVJ Bermanova 996 se sídlem Bermanova 996/17 (dále jen „správce“). Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu a přilehlých částí domu (boxy popelnic, zahrady, zelený pás okolo domu atd). Vzájemná práva a povinnosti mezi správcem a uživateli jsou stanoveny občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, případně stanovami správce a smlouvou o zajišťování správy domu a pozemku, uzavřenou v souladu se zákonem č.72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské a garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, kočárkárny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům.
5. Užíváním bytu se pro potřeby domovního řádu rozumí bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu.
6. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, podnájemníky, nájemníky, případně návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor.

Článek 3 Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit správci přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu, instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli v případě děletrvajících nepřítomností zajistit možnost zpřístupnění bytu.
5. Uživatel bytu se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Článek 4

Požární ochrana

1. Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
2. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz objektu.

Článek 5 Držení zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Majitelé zvířat zodpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům domu, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 11).

Článek 6 Užívání společných částí domu

1. Společné části a nebytové části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Uživatelé jsou povinni zejména
 - a. neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - b. neukládat v domě hořlaviny, chemikálie a radioaktivní látky a neužívat otevřený oheň
 - c. zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
3. Ve společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit.
4. Uživatelé jsou povinni dodržovat pokyny k zajištění domu zabezpečovacím systémem / alarmem.

Článek 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu konzultuje s výborem SVJ umístění/přichycení jakýchkoliv zařízení/předmětů (klimatizace, antény, satelity apod.) na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a střechu jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo objekt a na místech k tomu určených.
3. Pokud dojde uživatelem domu k znečištění společných prostor např. stěhování, odstraňováním stromků, špinavými koly nebo botami atd., je uživatel povinen sjednat neprodleně nápravu.
4. Uživatelé nebytových prostor garáží jsou povinni na výzvu k úklidu těchto prostor na uvedený čas vyparkovat svůj vůz z garáží.
5. Uživatelé domu jsou povinni dbát na pořádek okolo domu.

Článek 9

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem i zápachem. (viz. Čl. 3, Odst. 5)
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 06:00 hod.
3. Uživatelé jsou povinni neobtěžovat ostatní uživatele nadměrným hlukem:
 - ve všední den od 06:00 hod. do 08:00 hod. a od 19:00 hod. do 22:00 hod.
 - v sobotu od 06:00 hod. do 09:00 hod. a od 19:00 hod. do 22:00 hod.
 - v neděli a st. svátek celý den
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé a majitelé nebytových prostor.
5. V případě nutných úprav / stavebních prací / zvýšeném hluku informovat výbor SVJ i sousedy.

Článek 10

Zvláštní ustanovení

1. Ve společných částech budovy s výhradním užívacím právem (balkóny, terasy a předzahrádky) je zakázáno užívat pevná a tuhá paliva do venkovních grilů, popř. nepovolených topenišť.

Článek 11

Ohlašovací povinnost

1. Majitel bytové jednotky je povinen informovat výbor SVJ i správcovskou firmu o všech změnách týkajících se bytové jednotky / nebytových prostor (např. změna vlastníka, změna nájemce, změna počtu uživatelů bytové jednotky, změna kontaktních údajů)
2. Případné závady se neprodleně hlásí na e-mail: bermanova996@seznam.cz.

Článek 12

Závěrečné ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a vnitrodružstevních norem.

Domovní řád byl schválen dne 1.8.2018.