

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytový dům Tryskovická 1015/21, Praha – Čakovice



My, vlastníci jednotek v domě Tryskovická 1015/21 jsme si při vědomí zodpovědnosti za udržení pořádku, ochrany majetku a zdraví osob žijících v domě jakož i v zájmu ohleduplného užívání bytu i společných prostor, jsme přijali tento domovní řád:

Článek 1 Úvodní ustanovení

Dům je ve správě Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 (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.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box apod.).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé 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.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
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 na základě zákona 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 déletrvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění bytu, například zanecháním rezervních klíčů osobě, které důvěřuje a informování výboru o umístění klíčů.
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.
3. Ve společných prostorách uvnitř budovy je zakázáno kouřit i používat otevřený oheň.
4. Užívání otevřeného ohně (s výjimkou domácích svíček) je možné pouze za dodržení následujících podmínek:
 - a) oheň za použití **tuhých paliv** (uhlí, dřevěné uhlí) musí být udržován v ohnivzdorné nádobě zajištěné proti převrácení a vysypání hořícího materiálu a ohnivzdorná nádoba je umístěna nejméně **150 centimetrů od fasády domu, oken či dveřních rámu; na balkonech je otevřený oheň za použití tuhých paliv zakázán** (nebezpečí rozfoukání nebo vysypání uhlíků a jisker na okolní balkóny nebo zapadnutí do spár apod.),
 - b) u ohně (bez ohledu na užití palivo) je stále přítomna dospělá osoba, která má k dispozici nádobu s vodou nebo jiný prostředek k hašení a kontroluje splnění podmínek pro užití ohně,
 - c) výška plamenu (bez ohledu na užití palivo) nepřesahuje 30 cm,
 - d) oheň (bez ohledu na užití palivo) není užíván za větrného počasí,
 - e) při využívání ohně (bez ohledu na užití palivo) nesmí být produkován obtěžující kouř,
 - f) oheň nesmí být užíván v době nočního klidu (čl. 9 odst. 2),
 - g) oheň nesmí být užíván v uzavřených prostorách.

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. Venčení zvířat na trávníku před vchodovými dveřmi a přední fasádou domu je zakázáno.
2. Majitelé zvířat zodpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům domu, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 9 odst. 2).

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. Umísťování 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 v uzavřených prostorách (viz též čl. 4 odst. 3 a 4)
 - 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.
5. Zásuvky ve společných prostorách **není** možné pravidelně užívat pro soukromé účely, zejména pro dobíjení elektromobilů či hybridních automobilů nebo pohon travních sekaček apod. Krátkodobé výjimečné využití, které neznamená významný odběr proudu, je možné.

Článek 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu je povinen s výborem SVJ konzultovat 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 ani neznečišťovala balkóny či parapety umístěné pod nimi.

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. stěhováním, 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). Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé a majitelé nebytových prostor.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat **noční klid v době od 22:00 hod. do 06:00 hod.**
3. V případě nutných úprav či stavebních prací spojených s nadměrným hlukem je uživatel bytu povinen informovat výbor SVJ i sousedy a dodržovat omezení v odst. 4.
4. Uživatelé jsou povinni neobtěžovat ostatní uživatele **nadměrným hlukem spojeným se stavebními a montážními pracemi:**
 - ve všedních dnech od 00:00 hod. do 08:00 hod. a od 20:00 hod. do 00:00 hod.
 - v sobotu od 00:00 hod. do 09:00 hod. a od 20:00 hod. do 00:00 hod.
 - v neděli, státní svátky a ostatní státem uznané svátky po celý den

Článek 10 Obecná práva a povinnosti v prostorách garáží

1. I na provoz motorových vozidel a pohyb chodců či cyklistů v prostoru garáží se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 361/2000 Sb. Řidiči motorových vozidel a cyklisté jsou povinni dodržovat přednost zprava. Řidič vozidla nebo cyklista vyjíždějící z parkovacího stání musí dbát opatrnosti, zejména nesmí ohrozit ani omezit vozidla, cyklisty ani chodce pohybující se v prostoru garáží.
2. Ve všech prostorách garáží je zakázán vjezd a parkování vozidel na alternativní palivo (LPG: propan-butan, zemní plyn) a vozidel, jejichž rozměry překračují max. výšku vozidla 1,9 m. a hmotnost 3500kg.
3. Ve všech prostorách podzemních garáží je stanovena nejvyšší povolená rychlost 10 km/hod.
4. Vozidla vyjíždějící z podzemních garáží mají vždy přednost před vozidly přijíždějícími do podzemních garáží.
5. V prostorách podzemních garáží je přísně zakázáno parkování mimo vyznačená stání. Při krátkodobém zastavení je řidič povinen nechat dostatečný prostor pro objetí i vyjetí z parkovacího stání.
6. V prostorách garáží nesmí řidiči nechat motorová vozidla stát se zapnutým motorem. Po zaparkování vozidla musí být ihned vypnut jeho motor a může být nastartován až těsně před jeho odjezdem.
7. Je zakázáno zaparkované vozidlo v prostoru garáží umývat, není dovoleno provádět na vozidle větší opravy a doplňovat pohonné hmoty či olej. Za větší opravu se považuje i taková, k jejímuž provedení je zapotřebí použití heveru (hrozí poškození povrchu podlahy).
8. Vozidlo zaparkované na garážovém stání musí být umístěno vždy tak, aby byl umožněn bezproblémový příjezd a odjezd ostatních vozidel včetně nastupování i vystupování z vozidla.
9. Pěší uživatel se musí v prostorách podzemních garáží pohybovat s maximální opatrností a obezřetností, musí mít na paměti to, že se pohybuje v prostorech a častým výskytem jedoucích motorových vozidel.
10. Cyklisté nebo osoby na koloběžkách mohou garáže použít k přepravě od vrat ke sklepu či vchodu do obytné části domu. Je zakázáno projíždění se v prostorách garáží.
11. Uživatel je povinen zajistit, aby jakékoli kapaliny z vozidla nenarušovaly nebo nepoškozovaly povrch garáže. Při zjištění úniku kapalin je uživatel povinen učinit opatření k ochraně povrchu. Uživatel nese odpovědnost za škody způsobené nevhodným užíváním vyhrazeného místa a společných prostor podzemních garáží a porušováním tohoto řádu.

Článek 12 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 kontaktních údajů)
2. Případné závady na společných prostorách se neprodleně hlásí na e-mail: vybor@dumazalka.cz

Článek 13 Závěrečné ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů nebo interních předpisů SVJ přijatými na základě obecně závazných předpisů.

Článek 14 Účinnost

Domovní řád byl schválen shromážděním dne 22. 11. 2021 s účinností od 1. 12. 2021