

Domovní řád

SVJ Dreyerova, Dreyerova 596, Praha 5.

Čl.1

Úvodní ustanovení.

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve správě SVJ Dreyerova (dále jen SVJ), při čemž základní úprava vzájemných práv a povinností v této oblasti je stanovena občanským zákoníkem (zákon č.40/1964 Sb.), zákonem o vlastnictví bytů (zákon č.72/1994 Sb.) a stanovami SVJ.

Čl.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 činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základní prvky stavby (základy, střecha atd.), vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody, tepla, vody, kanalizace, elektřiny, společné antény.

Čl.3.

Práva a povinnosti z užívání bytu.

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují právní normy uvedené v čl.1.
2. SVJ je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel je povinen užívat řádně v souladu s hygienickými, požárními a bezpečnostními předpisy byt, společné prostory a zařízení domu jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. SVJ je oprávněno a uživatel bytu je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení odečtu, kontroly, příp.výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení dalších nezbytných zásahů do prvků zařízení domu nacházejících se v prostorech bytu nebo nebytového prostoru.
5. Ve vyjimečných případech (havárie, ohrožení života, a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu či nebytového prostoru policií i bez souhlasu uživatele bytu.. O zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatel bytu a o zásahu pořídí písemný doklad.

6. V souvislosti s bodem 5.čl.3, se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele bytu či nebytového prostoru sdělit SVJ kontakt (telefon a pod.) nebo kontakt na osobu oprávněnou k přístupu do bytu či nebytového prostoru.
7. Uživatelé bytu a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvářeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon práv jejich. Výkon práv a povinností jedněch nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
8. Uživatelé bytu a nebytových prostor není povoleno provádět bez předchozího souhlasu stavební úpravy v bytě a nebytovém prostoru, v případě potřeby rovněž příslušného stavebního úřadu a dalších správních jednotek (hygienik, požární rada atd.).

Čl.4.

Držení domácích zvířat.

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky atd.). Je současně povinen dbát, aby jejich chovem nebyla omezována nebo jinak negativně ovlivňován výkon práv ostatních uživatelů bytu v domě, především dodržováním čistoty v domě.
2. Chov zvířat v domě nesmí obtěžovat ostatní obyvatele domu a narušovat životní prostředí.
3. Vlastník zvířete se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného obyvatele domu, nebo čím by ohrožoval výkon jeho práv. Vlastník zvířete musí zajistit, aby zvíře neobtěžovalo ostatní osoby v domě hlukem, pachem, pevnými a tekutými výkaly, přímým kontaktem, aby zvíře nevnikalo do cizích prostor, atd...
4. Vlastník psa je povinen ve společných prostorech domu včetně výtahů vodit zvíře na vodítku a s košíkem. **V případě znečištění těchto prostor jeho zvířetem neprodleně znečištění odstranit.**
5. V případě držení více jak dvou domácích zvířat je třeba souhlas SVJ.

Čl.5.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domů.

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
1. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:

-zabezpečit, aby ve společných prostorech nebyly ukládány látky snadno hořlavé (toto opatření se týká i sklepních kójí a jejich okolí).

-zabezpečit, aby věci uložené především ve sklepních kójích a jejich okolí nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl.6.

Užívání sušáren a dílny.

2. V prostoru sušáren je třeba dodržovat pořádek a neponechávat zde nic co nesouvisí s účelem využití tohoto prostoru
3. Využití dílny podléhá určitému režimu:
 - Zájemce oznámí svůj požadavek určenému zástupci výboru s termínem a dobou kdy bude dílnu využívat.
 - O jeho požadavku bude vyhotoven písemný záznam.
 - V určenou dobu obdrží zájemce klíč ke vstupu do prostoru dílny.
 - Po ukončení prací prostor po sobě uklidí a předá klíč a písemně tuto skutečnost potvrdí.
 - SVJ nezodpovídá za případný úraz či jinou osobní újmu způsobenou činností uživatele v dílně.

ČL.7.

Vyvěšování a vykládání věcí .

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce (lodžie,okna,fasáda,střecha,anténní stožár) jakékoliv předměty nebo zařízení.
2. Květinové nádoby umístěné v oknech nebo lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin nesmí být smáčena fasáda domu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních anténních systémů včetně jejich kabelových rozvodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. SVJ v součinnosti se stavebním úřadem může nařídit přeložení antén, které ohrožují stavební stav domu (poškození fasády apod.), bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

Čl.8.

Zajištění pořádku a čistoty v domě.

1. Všichni uživatelé bytu (bez ohledu na právní vztah k bytu) jsou povinni udržovat ve všech prostorech domu čistotu a pořádek.
2. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorech domu.
3. Výrazné znečištění společných prostor uživatelem bytu je povinen uživatel bytu bezprostředně po sobě uklidit (viz ostatní ustanovení tohoto domácího řádu).

Čl.9.

Otevírání a zavírání domu.

1. Uživatelé bytu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. SVJ si vyhrazuje právo v případě určitých okolností tento stav změnit (výskyt krádeží apod.),Toto rozhodnutí je SVJ povinno oznámit všem uživatelům obvyklým způsobem (nástěnka).
2. SVJ je povinno zajistit každému uživateli bytu 2 klíče od vchodových dveří domu.
3. Klíče od společných prostor domu a zařízení domu, včetně těch kde jsou umístěny hlavní uzávěry jsou uloženy v kanceláři SVJ (vchod 598).
4. Není dovoleno svěřovat klíče od vchodových dveří cizím osobám.

Čl.10.

Klid v domě.

1. Uživatelé bytu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní uživatelé neobtěžovali nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou uživatelé bytu povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni i uživatelé nebytových prostor.

Čl.11.

Závěrečná ustanovení.

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývajících z jiných právních předpisů.
2. Opakované porušování povinností uživatelů bytů v jednotlivých ustanoveních tohoto řádu bude považováno za hrubé porušení ve smyslu stanov, zákona č. 72/1994 (zákon o vlastnictví bytů) a zákona č. 40/1964 (občanský zákoník).
3. Pojmem uživatel bytu se pro tuto normu rozumí veškeré formy uplatňované v domech ve správě SVJ Dreyerova tj. vlastník, družstevník, nájemník, podnájemník.

Domovní řád byl schválen výborem SVJ Dreyerova dne..... a nabyl účinnosti dne.....

Za výbor SVJ Dreyerova:

Ing. Jan Vyskočil předseda výboru v.r.

Ing. Vladimír Němec místopředseda výboru v.r.