

Aby bylo v domě milo, aby se nám dobře žilo, dodržujme tento řád

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

- 1.1 Domovní řád Společenství vlastníků Bergerova 1115/2 vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování.
- 1.2 Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
- 1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory, nebytové prostory a zařízení v budově, tedy pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky nebo nájemce umožní vstup do budovy a pro nájemce nebytových prostor, včetně osob, které se nachází v nebytových prostorech s vědomím jejich nájemce (dále jen „uživatel“).

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

- 2.1 Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem. Součástí jednotky jsou rovněž vnitřní okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu.
- 2.2 Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí zejména: nosné svislé a vodorovné konstrukce, plášť, střecha, schodiště, výměňikové stanice, výtah, včetně strojovny, výtahová šachta, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické, plynové sítě a hromosvody.
- 2.3 Každý uživatel je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- 2.4 Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno. Schodiště, vstupní prostory a chodby nesmí být zastavovány nebo zužována jejich průchozí šíře nábytkem, kočárky, jízdními koly nebo jinými předměty a materiály. Společné komunikace slouží jako únikové cesty, proto musí být trvale volné, plně průchozí a bez překážek, které by mohly ohrozit bezpečnost osob nebo ztížit evakuaci v případě mimořádné situace. Za tímto účelem je v těchto společných prostorách výslovně zakázáno ukládání jakýchkoliv předmětů, a to i dočasně. Uživatelům je zakázáno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou uzávěry (hlavní uzávěry vody, plynu, ÚT), hydranty, měřiče atd. Uživatelům je zakázán vstup na střechu domu. Ve společných prostorech musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přičemž musí být znemožněno proniknutí holubů či jiných zvířat do domu. Ve společných prostorech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně.

- 2.5 Uživatel je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu, příp. finanční náhrada. Bez souhlasu výboru společenství (dále jen „výbor“) a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (např. plyn, vytápění, voda, odpady, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní kabel, slaboproudé rozvody v domě apod.).
- 2.6 Uživatel, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v plném rozsahu. Současně oznámí výboru počet a jména osob, které budou takto jednotku užívat. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního či obdobného vztahu.
- 2.7 Uživatel, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam.
- 2.8 Uživatel nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
- 2.9 Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony.
- 2.10 Je zakázáno z oken a z balkonů cokoli vyhazovat, týká se i nedopalků cigaret či jiných odpadků.
- 2.11. Uživatel je oprávněn instalovat ve své jednotce klimatizaci pouze po splnění níže uvedených podmínek:
- a) Povolení a schválení
 - i. Instalace klimatizace vyžaduje předchozí písemné schválení výboru společenství.
 - ii. Žádost o instalaci musí být podána písemně a musí obsahovat podrobnosti o typu klimatizace, místě instalace a navrhovaném termínu instalace.
 - b) Technické požadavky
 - i. Klimatizační jednotka musí splňovat všechny platné technické normy a předpisy.
 - ii. Klimatizace musí být energeticky úsporná, přednostně s energetickou třídou A++ a vyšší.
 - iii. Klimatizační jednotka musí mít tichý provoz, aby nerušila ostatní obyvatele domu (maximální hlučnost venkovní jednotky nesmí přesáhnout 50 dB (A) a v noci pak 40 dB (A)).
 - iv. Venkovní jednotka musí být umístěna na anti vibračních podstavcích.
 - v. Odvod kondenzátu musí být zajištěn tak, aby nedocházelo k jakémukoliv poškození domu a jeho okolí. Z těchto důvodů je povolen odvod kondenzátu do společné kanalizace, popř. do sběrné nádoby.
 - vi. Při instalaci klimatizační jednotky musí být zachovány tepelné a hydroizolační vlastnosti obvodového pláště domu.
 - vii. Potrubí k vnitřním jednotkám je vedeno po povrchu v plastové liště.

- c) Umístění jednotky
 - i. Preferovaná umístění jsou lodžie, kde nebudou vizuálně narušovat vzhled budovy.
 - ii. Instalace nesmí narušovat společné prostory ani omezovat ostatní uživatele.
 - d) Odpovědnost a údržba
 - i. Vlastník jednotky je zodpovědný za všechny náklady spojené s instalací, provozem a údržbou klimatizace.
 - ii. Vlastník jednotky musí zajistit pravidelnou údržbu klimatizační jednotky, aby byla zajištěna její bezpečnost a efektivita.
 - iii. V případě poruchy nebo poškození, které by mohly ovlivnit ostatní obyvatele nebo společné prostory, je vlastník povinen neprodleně zajistit opravu.
 - iv. V případě nutnosti stavebních úprav na společných prostorách domu provede vlastník klimatizační jednotky demontáž a montáž zařízení na své náklady.
 - e) Právní a bezpečnostní aspekty
 - i. Instalace musí být provedena certifikovanou firmou, která poskytne potřebné doklady o instalaci a garanci.
 - ii. Vlastník jednotky musí mít platnou pojistku, která pokrývá případné škody způsobené provozem klimatizace.
 - iii. Pokud je dům centrálně zásobován teplem, nesmí vlastník využívat klimatizační jednotku pro vytápění.
 - f) Důsledky nedodržení podmínek
 - i. Nedodržení těchto podmínek může vést k povinnosti odstranit klimatizační jednotku na náklady vlastníka.
 - ii. Vlastník jednotky může být odpovědný za jakékoliv škody způsobené nedodržením těchto podmínek.
 - g) Renomování výrobců
 - i. Doporučujeme z důvodů kvality, energetické účinnosti a hlučnosti, použití jednotek od renomovaných výrobců např. Daikin, Toshiba, LG nebo Samsung.
 - ii. Doporučujeme z důvodů kvality, spolehlivosti a hlučnosti, použití čerpadel kondenzátu zn. REFCO.
 - h) Revize podmínek
 - i. Tyto podmínky mohou být revidovány na základě změn v legislativě nebo schválením shromáždění.
- 2.12 Uživatel je povinen po předchozím oznámení výboru umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu či kontroly měřidel.
- Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života či zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O takovém zásahu vyrozumí výbor neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit výboru místo pobytu, telefonní číslo nebo adresu a telefonní číslo osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru.

III. DENNÍ ŘÁD

- 3.1 V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. musí být bezpodmínečně dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk, a to ani na pozemcích před domem. V této době je možné používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje či elektroniku jen tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a přijmout taková opatření, aby těmto nežádoucím jevům zabránili.
- 3.2 Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky či stěhování, mohou být prováděny při dodržování následujících podmínek pouze od 8:00 do 18:00 hod., přičemž uživatel je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.
- 3.3 Uživatel, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce je povinen informovat s dvoudenním předstihem písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. Při realizaci hlučných prací je uživatel povinen přihlédnout k oprávněným zájmům uživatelů sousedících jednotek (zaměstnanci směnného provozu, malé děti apod.).
- 3.4 Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy v kanceláři.
- 3.5 Běžný úklid společných prostor zajišťuje osoba, s níž má společenství uzavřenu smlouvu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel znečistí společné prostory, je povinen prostory uklidit. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány v plné míře uživateli příslušné jednotky.
- 3.6 Ve všech společných prostorech domu je kouření a užívání omamných látek uživatelům přísně zakázáno. Porušení tohoto zákazu bude považováno za porušení povinností uživatele způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních uživatelů (§ 1184 ObčZ).

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

- 4.1 Z obecně platných předpisů a ze stanov vyplývá pro uživatele povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. 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 povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu.
- 4.2 Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
- a) uvnitř jednotky:
 - i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - ii. používat pouze takové plynové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - iii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

- b) ve společných prostorech domu:
 - i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
 - ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
 - iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech prostorech domu;
 - iv. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorech platí zákaz ukládání jakýchkoli předmětů;
 - v. udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 4.3 Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

- 5.1 V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - i. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel doprovázet již od vchodových dveří, nebo které do domu vpouští na základě hlasové identifikace. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel, pokud je objednavatelem.
 - ii. Každý uživatel je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
 - iii. 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.
 - iv. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
- 5.2 Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtah a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- 5.3 V případě 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. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
- 5.4 Při zjištění úniku plynu je nutno:
 - a) ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigarety apod.);
 - b) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
 - c) uzavřít všechny uzávěry plynu (spotřebiče nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je označen nápisem HUP;
 - d) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
 - e) nekouřit;
 - f) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
 - g) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
 - h) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
 - i) ihned informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

Společenství vlastníků Bergerova 1115/2
Bergerova 1115/2, 182 00 Praha 8 – Kobylisy
IČ: 04033973, DIČ: není plátcem DPH

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze v oddílu S, vložka 16458

- 5.5 Uživatelé jsou povinni pravidelně vynášet odpadky ze svých jednotek do vyhrazených nádob na směsný odpad nebo do nádob určených pro tříděný odpad, které jsou umístěny v prostoru k tomu určeném. Odpadky nesmí být ponechávány ve společných prostorách domu ani před vstupem do jednotky. Třídění odpadu se provádí v souladu s obecně závaznými předpisy a pravidly stanovenými městskou částí.
- 5.6 Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
- 5.7 Uživatelé nesmí znečišťovat venkovní prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve, nedopalky atd.) ani na nich cokoli zanechávat.
- 5.8 Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 8, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Je zakázán chov zvířat, jejichž druh a/nebo počet by byl nepřiměřený druhu a velikosti bytové jednotky. Uživatelé odpovídají za veškeré škody, které zvíře způsobí. Majitel je povinen odstranit znečištění, které chované zvíře ve společných prostorech domu nebo na pozemku kolem budovy způsobí. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorech domu svého psa na vodítku. Uživatel je povinen zajistit, aby zájmovým chovem nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla udržována čistota v domě.
- 5.9 Chov všech živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (vč. živočichů jedovatých či jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
- 5.10 Chovat jakékoliv zvířectvo ve společných prostorech je zakázáno.
- 5.11 Uživatel je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto uživateli.

5.12 Důležitá telefonní čísla a informace:

Policie ČR	158
Městská policie	156
Záchranná služba	155
Hasiči	150
Linka tísňového volání	112
Voda (hlášení poruch)	840 111 112
Plyn (dispečink)	1239
Elektřina (porucha dodávek)	PRE distribuce
	ČEZ distribuce
	E ON distribuce
	1236
	840 850 860
	800 225 577

VI. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ A POUŽÍVÁNÍ KAMEROVÉHO SYSTÉMU

- 6.1 Společenství, jakožto správce, provozuje kamerový systém za účelem zvýšení bezpečnosti a ochrany majetku společných prostor domu.
- 6.2 Kamerový systém pořizuje obrazový záznam, který je považován za osobní údaj dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (GDPR) a umožňuje identifikaci osob na záznamu.
- 6.3 Kamerový systém spravuje společnost DefendTech Electric s.r.o., která je zpracovatelem osobních údajů získaných prostřednictvím kamerového systému (dále jen „**zpracovatel**“). Přístup k záznamům z kamerového systému mají pouze oprávněné osoby určené zpracovatelem, přičemž členové výboru společenství k těmto záznamům běžně přístup nemají.
- 6.4 Záznamy lze poskytnout výhradně:
 - a) příslušníkům Policie České republiky nebo obecní policie pro potřeby vyšetřování trestné činnosti,
 - b) členům výboru společenství, pokud mají důvodné podezření ze spáchání trestné činnosti a kamerový záznam může identifikovat pachatele, a to na základě žádosti výboru společnosti adresované zpracovateli.
- 6.5 Výbor společenství není oprávněn samostatně manipulovat se záznamy, uchovávat je či rozšiřovat; záznamy jsou zpracovávány výhradně zpracovatelem.
- 6.6 Provoz kamerového systému je v souladu s platnou právní úpravou o ochraně osobních údajů.
- 6.7 Společenství zajistí, aby všechna zpracování osobních údajů dle tohoto článku probíhala bezpečným způsobem a minimalizovala zásah do soukromí subjektů údajů v souladu s GDPR.
- 6.8 Zpracovatel uchovává záznamy nejvýše po dobu 60 dní, přičemž po uplynutí této doby jsou záznamy automaticky smazány.
- 6.9 Každý uživatel má právo požádat výbor společenství o informace týkající se zpracování osobních údajů týkajících se jeho osoby a uplatnit práva dle GDPR.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
- 7.2 Domovní řád je veřejně přístupný v přízemí domu.
- 7.3 Tento Domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků jednotek.