

Domovní řád

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství vlastníků jednotek Lamačova 857 a 858 Praha 5, byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.

Tato pravidla jsou součástí zakládajících dokumentů Společenství vlastníků a jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství. Členové Společenství jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti Společenstvím důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.

I. Úvod

1. Obyvatelé domu a i jejich hosté jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.

II. Užívání bytů

1. Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Byty nemají být užívány ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly v rozporu s platnými právními předpisy. Sídlo firmy uvedené na ŽL či v Obchodním rejstříku v místě bydliště, není v rozporu s tímto ustanovením.
2. Povinností obyvatel domu je oznamovat všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb, zejména počet příslušníků své domácnosti a to nejpozději do 30 dnů ode dne kdy ke změně došlo.
3. Při rekonstrukcích a větších stavebních úpravách (i elektroinstalace atp.) je třeba výboru předat plán přestavby či projekt, aby mohla být aktualizována stavební dokumentace k bytu.

III. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska

IV. Rušení klidu a ostatních obyvatel

1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Vlastník bytu je zajistí, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních obyvatel, a to zejména v době od 22.00 do 08.00 hodin.
3. Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
4. Chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství se nebudou užívat k jiným účelům než ke kterým jsou určeny.
5. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky vykonávat pouze v době od 08.00 hod. do 20.00 hod.
6. Kdokoliv poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady.

V. Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoli do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
3. Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka bytu, člena jeho rodiny, nájemníka, jeho hostů nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto vlastníkovi.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je nevhodné umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin.

VI. Čistota

1. Na veškerých společných chodbách a ve výtahu je zakázáno kouřit.
2. Na chodbách, schodištích nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod., kromě míst k tomu určených.

3. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka.
4. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu.
5. Při stavebních úpravách zodpovídá majitel bytu za dodržování všech stavebních předpisů, a za neprodlený denní úklid znečištěných chodeb, schodiště či výtahu.
6. Při rekonstrukcích bytů, nebo při zbavování se nábytku je povinností každého obyvatele zajistit likvidaci na vlastní náklady. Odkládání sutin, nábytku či jiného objemného materiálu k popelnicím je nepřipustné. Zákon o odpadech 185/2001Sb.
7. Z oken a balkonů nesmějí být vyklepávány koberce, ubrusy apod. Odhazování nedopalků cigaret není z požárního hlediska dovoleno! Stejně tak není přípustné čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.

VII. Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umístovány nebo vztyčovány na společných pozemcích, ve společných prostorách a v bytech bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umístovány na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.
2. Žádné televizní nebo radiové antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny, nesmějí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství. Zákon č. 72/1994 Sb. §13 odst, 3
3. Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnicí a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství.
4. Květiny v oknech i na balkonech musí být zajištěny proti pádu, jejich zalévání nesmí škodit fasádě ani ostatním spolubydlícím.
5. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas výboru Společenství.

VIII. Skladovací prostory a nebytové prostory - sklepy

1. Užívání uzamykatelných prostor, skladovacích prostor a nebytových prostor - sklepů se řídí pravidly, která stanovuje a aktualizuje výbor Společenství.
2. V těchto prostorách není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály.

3. Vstupy a uličky mezi těmito prostory není dovoleno zastavovat jakýmikoliv předměty.
4. Klíče všech společných prostor jsou uloženy u předsedy pana Kudrny.

IX. Škody na majetku

1. **Nebýt lhostejný a bezohledný.**
2. Veškeré zjištěné závady neprodleně nahlásit výboru Společenství (stačí jednomu ze členů).
3. Nenechávat bez povšimnutí nadměrné znečišťování a zejména vandalismus.
4. Výtah slouží k přepravě osob a zavazadel. Není dovoleno přepravovat v něm velké kusy nábytku a překračovat tak jeho nosnost. Uživatel, který způsobí poškození výtahu, uhradí náklady na jeho opravu.
5. Na vlastníky bytů nebude vyvíjen nátlak ze strany výboru Společenství nebo správce objektu k úhradě škod na majetku, pokud tyto škody vznikly nedbalostí ze strany správce objektu včetně jeho zaměstnanců.
6. Vlastník bytu, jeho obyvatel ani domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na stromech, rostlinách, keřích, květinách, sadových úpravách nebo trávnicích. Je povinností každého, pokud možno škodám bránit a zabránit.
7. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střechu.
8. Při veškerých stavebních pracích, které by vlastníci bytových jednotek měli v úmyslu provádět ve svých bytech (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček, či dokonce do nosných konstrukcí, přestavba koupelen atd.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami. Podle zákona je Společenství účastníkem stavebního řízení.

X. Domácí zvířata

1. Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména znečišťováním společných prostor, případně psi svým hlasitým štěkotem
2. Jestliže domácí zvíře soustavně narušuje výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, je jeho chovatel povinen zjednat přiměřenou nápravu a o postupu informovat orgány Společenství.
3. Při venčení zvířat na zahradě je povinností uklidit vyprodukované exkrementy.

XI. Bezpečnost

1. Obyvatelé, správní firma či ochranná služba nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.

2. Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby obyvatelé neotvírali dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají. Zároveň obyvatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.
3. Není-li stanoveno jinak, jsou všichni bydlící v domě povinni zamykat vchodové dveře do domu a předcházet tak případným krádežím ve společných prostorách domu. V době nočního klidu musí být dům vždy uzamčen.

XII. Obecná ustanovení

1. V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků (osobní domluva, písemná výzva k nápravě přestupku) je výbor Společenství povinen ostatním vlastníkům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude Společenstvím odsouhlasen systém a výše pokut, může výbor viníkovi tuto pokutu uložit. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním. Zaúčtována bude do FO.
2. Veškerá porušení pravidel a opatření budou hlášena a zaznamenána ve výboru Společenství. Soustavné porušování pravidel a opatření může vést ze strany Společenství k tlaku na odprodej bytu.
3. Základní práva a povinnosti vlastníků bytů zde neuvedená specifikují stanovy Společenství, občanský zákoník a další související právní předpisy.
4. Tento domovní řád byl přijat Společenstvím vlastníků jednotek pro dům Lamačova 857 a 858, Praha 5

Vypracoval: Výbor Společenství
Datum: 11.4.2007