

Domovní řád

Preambule

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství pro dům Osvoboditelů č.p. 1228, 410 02 Lovosice, 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.

1. Úvod

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

2. Užívání bytů

- Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé Společenství jako celku a v rozporu s jeho účelem.
- Vlastník bytu musí předem písemně požádat výbor Společenství o povolení k jiné činnosti, než je uvedeno v kupní smlouvě. Tato činnost nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy, správců sítí a smí být v bytě vlastníka vykonávána jen na základě tohoto povolení.

3. Zdroje informací

- Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých vchodů. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
- Dalším zdrojem informací je web společenství na adrese www.svj1228.cz.
- Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska

4. Rušení klidu a ostatních obyvatel

- 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.
- Vlastník bytu je povinen zajistit, 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.

- Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
- Obyvatelé nesmějí používat chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství k jiným účelům než ke kterým jsou určeny tj. zejména ke vstupu a odchodu z bytu.
- 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 09.00 hod. do 17.00 hod., od pondělí do soboty včetně.
- Žádný obyvatel, host nebo návštěvník nesmí bez povolení, či vážného důvodu vstoupit na území, které je výlučným vlastnictvím nebo které je ve výlučném užívání jiného vlastníka, např. též balkony, parkovací stání, garážové stání, apod.
- Kdokoliv poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady.

5. Nebezpečné činnosti

- 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, kapalně ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
- 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.
- Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka bytu, člena jeho rodiny, nájemníka, jeho hostů nebo zvířaty, bude naučtována tomuto vlastníkovi.
- Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostorů garáží jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.

6. Čistota

- Na chodbách, schodištích, v garážích 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.
- 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. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.
- 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.
- Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.

7. Vnější vzhled

- Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány na společných pozemcích, ve společných prostorách bez předchozího písemného souhlasu

výboru Společenství. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umístovány na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.

- 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.
- Žádné prádlo, oblečení nebo jiné věci nesmějí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly a nebo byly viditelné zvenčí z přímého pohledu na budovu. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště.
- 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.
- 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.

8. Parkování a garáže

- Obyvatel může užívat pouze parkovací místo nebo garážové stání, na které má nárok z titulu kupní, či jiné relevantní smlouvy.
- V prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.
- Maximální rychlost v objektu je 20 km/h.
- Uživatel každého garážového stání je povinen vyčistit olejové skvrny, které způsobil.
- V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě (silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona.
- Garážová stání smějí být využívána pouze pro parkování vozidel a nikoli jako skladovací prostory.

9. Škody na majetku

- 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.
- 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.
- Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střeche z důvodu garancí na hydroizolaci střešního pláště.
- 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, instalace bazénů, saun atd.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami.

10. Stěhování

- Je povinností každého vlastníka bytu oznámit správci jakékoli stěhování dovnitř nebo ven z objektu 5 dnů dopředu. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 08.00 do 19.00 hod. Stěhování mimo tyto hodiny není dovoleno.

11. Domáci zvířata

- Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor.
- Venčení psů není dovoleno v okolí domu na společných pozemcích spoluvlastníků.

12. Bezpečnost

- Obyvatelé, správní firma či ochranná služba nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
- 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, a to ani v prostoru garáží.
- Je povinností každého obyvatele domu zamykat hlavní vstupní dveře od 21.00 hodin.
- Pokud obyvatelé vlastní dálkové ovladače ke garážovým vratům, nesmějí je nechávat v zaparkovaném vozidle.
- Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do objektu nebo dálkového ovladače jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit pracovníkovi správní firmy.

13. Obecná ustanovení

- V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků 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.
- Veškerá porušení pravidel a opatření budou hlášena a zaznamenána u správce a ve výboru Společenství.
- Tento domovní řád byl přijat na schůzi výboru dne 20.11.2012

Vypracoval: předseda sdružení Veronika Ježková

Datum: 20. 12. 2012 v Lovosicích