

Domovní řád

Preambule

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství vlastníků bytových jednotek, Komenského 580, Milovice okr. Nymburk byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.

Tato pravidla jsou součástí stanov 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.

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, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. chodník před domem) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
5. Správcem se rozumí výbor, pokud nebude stanoveno jinak.
6. Společenstvím se rozumí Společenství vlastníků jednotek Komenského 580.

1. Úvod

1. Obyvatelé domu jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat a seznámit s nimi v dostatečném rozsahu i své hosty.

2. Užívání bytů

1. 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.

2. Žádná činnost vykonávaná v bytě nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy a správců sítí.

3. 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, zápachem či jiným způsobem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. 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.
3. Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu či jiné osoby, kterým umožnil byt užívat, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
4. 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.
5. Žádný obyvatel, host nebo návštěvník nesmí bez povolení, či vážného důvodu vstoupit do prostoru, který je výlučným vlastnictvím nebo který je ve výlučném užívání jiného vlastníka.
6. Kdokoliv poškodí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, fasádu, povrch podlah nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady. Za odstranění škod způsobených uživatelem bytu či jeho návštěvníkem společenství odpovídá vlastník tohoto bytu.

4. Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu je povinen 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 plyné 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 zábavní 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 vlastníkovvi, přičemž takový vlastník je povinen ji společenství uhradit.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště, do společných a nebytových prostor jakékoliv předměty (např. botníky a jiný nábytek) s výjimkou rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.
5. Telefonní číslo na hasiče, policii a rychlou záchrannou službu: volejte číslo **112**.

5. Čistota

1. Na chodbách, schodištích, v ostatních společných prostorách nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, koberce apod., s výjimkou míst k tomu určených.
2. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 48 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.
3. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady. Takovouto likvidaci je rovněž jeho umístění do tříděného odpadu nebo na sběrný dvůr.
4. Zakazuje se pokládat a odhazovat nepořádek, zejména pak komunální odpad v okolí popelnic a domu.
5. 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.
6. Ten, kdo soustavně nebo ve větší míře znečišťuje společné prostory domu, je povinen toto znečištění po sobě uklidit a to i v případě, že je stanovena služba nebo firma na úklid společných prostor.
7. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit.

6. Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umístěny nebo vztýčovány na společných pozemcích, ve společných prostorách a na vnějším plášti domu (vč. oken) bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umístěny na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.
2. Žádné markýzy nebo stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny, nesmějí viset nebo být vztýčovány na exteriéru budovy bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství.
3. Na balkóny nelze umísťovat takové věci, které svým vzhledem nebo zápachem obtěžují ostatní vlastníky.
4. 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.
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.

7. Skladovací prostory, střecha a nebytové prostory – sklepy, sušárny a kočárkárny

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 jakýmkoli předměty.
4. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce či jím určené osoby přístup na střechu.

8. Stěhování

1. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 08.00 do 22.00 hod. Stěhování mimo tyto hodiny není dovoleno.
2. Stěhování předem nahlásí vlastník bytu výboru nebo správcovské společnosti.
3. Při stěhování je vlastník bytu povinen zajistit, aby ten, kdo se do nebo z bytu stěhuje, dbal zvýšené opatrnosti na chodbách tak, aby nedošlo k poškození společných částí domu. V případě, že k poškození dojde, je vlastník bytu povinen zajistit opravu.

9. Domácí zvířata

Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména svými zvukovými projevy, případně znečišťováním společných prostor.

10. Bezpečnost

1. Obyvatelé nesmějí otvírat dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají (roznos letáků a nabídka služeb). Obyvatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu. Neznámým osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo osobám, které hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správce domu.
2. Obyvatelé domu nenechávají bez povšimnutí nadměrné znečišťování a zejména vandalismus v domě. Původci znečišťování a vandalismu odpovídají za vzniklé škody a jsou povinni je nahradit.

11. Obecná ustanovení

1. Veškerá porušení pravidel a opatření budou hlášena a zaznamenána ve výboru Společenství. Časté porušování pravidel a opatření může vést ze strany výboru Společenství k podání žaloby na zdržení se tohoto porušování a případně prodeji bytu.
2. Na názory, připomínky a další písemnosti je zřízena schránka společenství vlastníků ve vchodě B.
3. Adresa: Společenství vlastníků jednotek Komenského 580, Komenského 580, Milovice PSČ: 289 24.
4. Tento domovní řád byl přijat na shromáždění Společenství dne 27. 4. 2016.

Vypracoval: Výbor Společenství vlastníků Komenského 580.

V Milovicích dne 27. 4. 2016