D O M O V N Í Ř Á D

Bytový dům „Nový Beránek"

Sokolovská 1469, Čelákovice

Společenství vlastníků bytových jednotek pro dům Nový Beránek, Čelákovice

Úvod

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství vlastníků bytových jednotek v objektu „Nový Beránek" Čelákovice 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.

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

Článek 1
Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu „Nový Beránek" a s tím spojená pravidla soužití.

2. Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí:

2.1 uživatelem bytu – vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, podnájemníky, nájemníky, případné návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor;

2.2 správcem – právnická či fyzická osoba pověřená Společenství vlastníků bytových jednotek, na základě smlouvy o zajištění správy domu, zajišťováním činností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a zabezpečováním dalších činností spojených s provozem domu v souladu se stanovami Společenství;

2.3 užíváním bytu – bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu;

2.4 bytem – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení;

2.5 nebytovým prostorem – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

2.6 příslušenstvím k bytu – vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. lodžie přístupná z bytu);

2.7 společnými částmi domu – části domu určené pro společné užívání, zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, výtah a strojovna výtahu, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, kromě vstupních dveří do jednotek, domovní chodby, kolárna, kočárkárna, sušárna, rozvody vody, rozvody kanalizace, elektřiny, vzduchotechniky, hromosvody, domovní instalace, svislé rozvody telekomunikací, světlíky.

Článek 2
Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.

2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit členům výboru Společenství přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu.

3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku má pověřený člen výboru Společenství právo zajistit zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu je pověřený člen výboru Společenství povinen neprodleně vyrozumět uživatele a pořídit o zásahu písemný protokol. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., uživatel v případě déletrvající nepřítomnosti zajistí možnost zpřístupnění bytu.

4. Uživatel bytu, popř. nájemce, se zdrží všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

5. Uživatel nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny vyžadující stavební povolení, pokud toto povolení není vystaveno a nenabylo právní moci. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči Společenství ve smyslu stanov tím není dotčena.

6. Uživatel nesmí bez řádného povolení umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.

7. 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.

8. 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.

9. V případě porušení těchto zásad nájemcem bytu bude Společenství trvat na ukončení nájemní smlouvy a vystěhování nájemníka, porušujícího Stanovy Společenství nebo jeho domovní řád.

Článek 3
Práva a povinnosti z užívání společných prostor a zařízení

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Umisťování věcí jiných, než kočárky, jízdní kola, dětské sportovní náčiní a věcí podobné povahy do společných prostor určených k ukládání kočárků nebo jízdních kol není dovoleno.

2. Uživatelé jsou povinni zejména:

2.1 neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení,

2.2 neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,

2.3 zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

3. Poškození společných částí domu nebo znečištění společných prostor nad rámec obvyklého užívání je uživatel, který je způsobil, povinen neprodleně odstranit, jinak je povinen hradit náklady na jejich odstranění.

4. Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících soukromých aktivit.

Článek 4
Práva a povinnosti z užívání měřicí a regulační techniky

1. Při poškození kteréhokoli z měřičů včetně objektových je uživatel povinen okamžitě tuto skutečnost oznámit výboru Společenství. Při nesplnění této povinnosti nebo při zjištění úmyslného poškození tohoto zařízení je úhrada nákladů, případně rozúčtování nákladů následně vzniklých pro celý objekt, předepsána tomu, kdo povinnost nesplnil, případně sám úmyslně zařízení poškodil.

Článek 5
Zajištění pořádku a čistoty

1. Na chodbách, schodištích, kolárně, sušárně nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce, nábytek apod.

2. 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.

3. 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.

4. Není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.

5. Společenství prostřednictvím výboru Společenství zajišťuje na náklady uživatelů v prostorách, které k domu patří činnosti spojené se správou domu, zejména:

5.1 péči o řádnou funkci výtahu a jeho revize,

5.2 revize stanovené obecně závaznými předpisy,

5.3 péči o řádnou činnost osvětlovacích těles ve všech společných prostorách domu,

5.4 dohled nad užíváním a provozem společných prostor a zařízení v domě,

5.5 dohled na řádnou funkci vodovodu, kanalizace, elektrického zařízení a domovních uzávěrů a jejich revize,

5.6 údržbu a potřebné úpravy domu,

5.7 čištění chodníků, odstraňování sněhu, náledí a posyp.

6. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.

7. Z oken nebo lodžií, na chodbách, schodištích, do domovních šachet je zakázáno klepat koberce a matrace, vysypávat odpadky či prach, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci. Vyklepávat koberce, rohožky apod.

Článek 6
Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány ve společných prostorách a v bytech bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány 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.

3. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště.

4. Žádné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnící 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.

Článek 7
Informační a ostatní zařízení v domě - zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí vchodu. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.

2. Dalším zdrojem informací jsou Zápisy ze shromáždění Společenství vždy do 7 dnů po jejich konání a vývěsní informační cedule – nástěnky.

3. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska

4. Pronajmout plochy k umístění informačního nebo reklamního zařízení lze jen se souhlasem výboru Společenství. Musí být zabezpečeno, aby pronajimatel informačního nebo reklamního zařízení na vlastní náklady odstranil a uvedl vše do původního stavu, jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne.

5. K hlavnímu uzávěru vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení ve společných prostorách pronajatých k výhradnímu užívání, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup, v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele nebo příslušníků jeho domácnosti. Pověřená osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody zajistí, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo v domě včas a zřetelně oznámeno.

Článek 8
Klíče a jejich užívání

1. Klíče od společných uzamykatelných vnitřních prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu musí být uloženy na vhodném místě - správce domu. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za jejich uložení, musí být uvedeno na orientační tabuli nebo na nástěnce. Způsob užívání kočárkáren a koláren stanoví výbor Společenství.

Článek 9
Vyvěšování a vykládání věcí

1. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající se nesmí vyvěšovat a vykládat ani v oknech, ani na lodžiích.

2. Je třeba dbát, aby vyvěšené věci nestínily okna jiných bytů.

3. Květiny v oknech, na lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 10
Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni chovat se v bytech tak, aby bez oprávněného důvodu sami neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, ani tak nečinily osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují.

2. V době nočního klidu, tj. od 22.00 do 5.00 hodin musí být zamezeno jakémukoli hluku. Zejména nelze v této době hrát na hudební nástroje, hlasitě zpívat, hlučně se bavit a používat hlučné nástroje a zařízení, hlučné elektrospotřebiče, dupat, apod.

3. Hlučné stavební práce je možné vykonávat pouze v pracovní dny od 8.00 do 20.00 hodin mimo neděli, kdy se tyto práce vykonávat nesmí.

4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Článek 11
Zamykání domu

1. Uživatelé, jejich návštěvy a oprávněné osoby (pošta, revize atp.) jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 5:00 hodin následujícího dne a zamezit tím vniknutí neoprávněných osob do domu.

2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody apod. jsou uloženy podle rozhodnutí výboru Společenství. Pověřená osoba je povinna (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli přístup k nim.

Článek 12
Požární a bezpečnostní předpisy

1. Každý je povinen dodržovat požární předpisy a šetřit protipožární zařízení v domě. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz objektu.

2. Uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a chránil majetek. Při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.

3. Ve všech společných prostorách včetně chodeb a výtahu je zakázáno kouřit.

4. Při vzniku požáru je každý povinen ihned přivolat hasiče a varovat ostatní v domě přiměřeným způsobem. Není dovoleno jakkoli zasahovat do elektroinstalace a vodoinstalace ve společných prostorách.

Článek 13
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 zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umisťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.

Článek 14
Parkování

1. Obyvatel může užívat parkovací stání za domem.

2. V prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.

Článek 15
Skladovací prostory a nebytové prostory – sklepy, kolárny, kočárkárny, sušárny

1. Užívání uzamykatelných prostor, 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 jakýmikoli předměty.

4. Prosíme o zamykání.

Článek 16
Škody na majetku

1. 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.

2. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střechu z důvodu možného poškození.

3. 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, apod.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami. Tyto změny je nutné provádět pouze s písemným souhlasem statika. Pouze u rekonstrukce bytových jader, pokud nedochází k zásahům do výše uvedených stavebních prvků, stačí toto písemně včetně termínu rekonstrukce, oznámit tuto skutečnost výboru Společenství s minimálně týdenním předstihem.

Článek 17
Stěhování

1. 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.

Článek 18
Domácí zvířata

1. Obyvatelé bytů jsou odpovědni 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.

Článek 19
Bezpečnost

1. Obyvatelé 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. Je povinností každého obyvatele domu zamykat hlavní vstupní dveře od 22.00 hodin do 5:00 hodin následujícího dne.

Článek 20
Společná a závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a vnitrodružstevních norem.
2. Uživatelé jsou povinni seznámit se s ustanovením domovního řádu a dodržovat jeho ustanovení.
3. Výbor Společenství zabezpečí, aby jeden výtisk domovního řádu byl trvale umístěn na vhodném místě přístupném všem uživatelům.
4. Tento domovní řád nabývá účinnosti ke dni jeho podpisu.

Pověřený vlastník bytových jednotek .....

V Praze, dne: 28.5.2012