

Domovní řád

Společenství VJ Běluňská 1841

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů Společenství vlastníků Běluňská 1841, byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojivé. Tato pravidla jsou součástí zakládajících dokumentů Společenství vlastníků Běluňská 1841 a jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství. Členové Společenství Běluňská 1841 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 susedských 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

1. 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

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. 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, správce sítí a smí být v bytě vlastníka vykonávána jen na základě tohoto povolení.
3. Vlastník bytové jednotky je povinen při změně počtu osob a psů, vyplnit a předat výboru Společenství „EVIDENČNÍ LIST VLASTNÍKA“ a to neprodleně.
4. Vlastník bytové jednotky je povinen řídit se a dodržovat „VŠEOBECNÉ POVINNOSTI VLASTNÍKA“ a seznámit s nimi uživatele jeho bytové jednotky.
5. Vlastník bytové jednotky je povinen řídit se a dodržovat „Pokyny pro provádění stavebních úprav v bytové jednotce“ a seznámit s nimi uživatele jeho bytové jednotky.

3. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí bytového domu. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Dalším zdrojem informací, které slouží pouze vlastníků SVJ Běluňská 1841, jsou stránky <http://belunska1841.svjo.cz> Tyto stránky slouží pro komunikaci mezi vlastníky jednotek, hlášení závad a přístupu k dokumentům SVJ. Přístup na stránky zajišťuje výbor SVJ.
2. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

4. 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 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 20.00 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. 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. 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.

6. 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, sklepní kóje, apod.

7. 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

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, kapalně 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 bot.

6. Čistota

1. Na chodbách, schodištích a společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, koberce apod., kromě míst k tomu určených.

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. Z oken a balkonů nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, popelníky apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.

7. Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány 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 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. Žádné prádlo, oblečení nebo jiné věci nesmějí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly vně budovu. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště.

4. Žádné oplocení majetku nebo jiné 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 vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas výboru Společenství.

8. Parkování

1. Obyvatel může užívat pouze parkovací místo, na které má nárok z titulu kupní, či jiné relevantní smlouvy.

2. V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací.

9. 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 prostorech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály.

3. Vstupy a uličky mezi těmito prostory není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty.

10. 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. Vlastník bytu, jeho obyvatel ani domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na společném majetku vlastníků, stromech, rostlinách, keřích, květinách, sadových úpravách nebo trávnicích. Je povinností každého, pokud možno škodám bránit a zabránit.

3. Nikdo nemá bez souhlasu člena výboru Společenství přístup na střechu bytového domu z důvodu poškození střešního pláště.

4. 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 jako i prokazatelným ohlášením stavebních prací v bytové jednotce výboru Společenství.

11. Stěhování

1. Je povinností každého vlastníka bytu oznámit písemně výboru SVJ stěhování celé bytové jednotky dovnitř nebo ven z objektu a to 5 dnů dopředu. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 08.00 do 20.00 hod. Stěhování mimo tyto hodiny není dovoleno.

2. Vlastník bytové jednotky zajišťuje kontrolu společných prostor domu při stěhování a v případě jejich poškození neprodleně informuje správce nebo člena výboru SVJ.

3. Vlastník bytové jednotky odpovídá v plném rozsahu za vzniklé škody společných prostor způsobené osobami které provádí stěhování jeho bytu.

12. Domácí zvířata

1. 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 nebo vytím, případně znečišťováním společných prostor.

2. Jestliže správce domu anebo výbor Společenství na základě vlastní zkušenosti anebo svědectví obyvatel z nejméně dvou dalších bytových jednotek uzná, že domácí zvíře obtěžuje ostatní obyvatele, pak toto zvíře nesmí být v domě dále přechováváno a do 15 dní po písemném vyrozumění musí objekt opustit, pokud jeho vlastník nezjedná nápravu jiným způsobem.

3. Ve společném prostoru bytového domu a na pozemku Družstva Běluňská jsou všichni majitelé (doprovod) psů povinni použít při venčení psů vodítka popř. náhubku.

4. Vlastník bytové jednotky odpovídá v plném rozsahu za vzniklé škody společných prostor bytového domu a pozemku Družstva Běluňská způsobené jeho psy nebo psy obyvatel jeho bytové jednotky.

13. Bezpečnost

1. Vstup a chodba do domu v I.NP(u schránek), společná chodba u výtahů v I.NP, chodba u výtahů I.PP, vstup do sklepa v I.PP je zabezpečen kamerovým systémem se záznamem.

2. Vlastník nebo obyvatelé bytové jednotky nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné a vždy zajistil dohled po dobu jejich otevření.

3. Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby obyvatelé neotvírali dveře osobám, které neznají. Zároveň obyvatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do domu.

4. Ztrátu, či zcizení klíčů a čipů od vstupu do domu jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit výboru Společenství.

5. Vlastník nebo obyvatelé bytové jednotky upozorní návštěvy, že do společných prostor bytového domu mohou vstoupit pouze v jejich přítomnosti.

6. Vstup návštěv do společných prostor bytového domu zajišťuje vlastník nebo obyvatelé bytové jednotky za kterými návštěva přišla.

7. Nikdo nemá bez souhlasu člena výboru Společenství přístup na střechu bytového domu z důvodu ohrožení jeho bezpečnosti.

14. Obecná ustanovení

1. 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.

2. Veškerá porušení pravidel a opatření budou hlášena a zaznamenána ve výboru Společenství.

3. Tento domovní řád byl přijat na shromáždění Společenství dne 12.11. 2014.

Vypracoval: Výbor Společenství Běluňská 1841

Datum: 25.09.2014