

# Domovní řád

## Preambule

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů a nebytových prostor **Společenství vlastníků pro dům Tábořská 2304, Benešov**, 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

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 ani nebytový prostor nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Žádný byt ani nebytový prostor 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 nebo nebytového prostoru musí předem písemně požádat výbor Společenství o povolení k jiné činnosti, než je uvedeno v kupní smlouvě nebo než ke kterému byl zkolaudován. 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. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele je vývěsní deska společenství umístěná v každém domě. 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.

## 4. Rušení klidu a ostatních obyvatel

1. Uvnitř nebo vně bytů, nebytových prostor 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 nebo nebytového prostoru je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt nebo nebytový prostor užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, 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 07.00 hodin.
3. Vlastník bytu nebo nebytový prostor je odpovědný za nájemníky svého bytu nebo nebytového prostoru, 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 nebo nebytového prostoru.

5. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech nebo v nebytových prostorech 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, 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 nebo nebytového prostoru, 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 a prostorů garáží jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodu a patře.

## **6. Čistota**

1. 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.
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, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
5. Je zakázáno krmit ptactvo a hlodavce parazitující v domě.

## **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 a nebo byly viditelné zvenčí z přímého pohledu na budovu. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště. Na balkóny je možno umísťovat skládací věšáky na prádlo a dětské kočárky.
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, 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. 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.

## **9. 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 nebo nebytového prostoru, 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.
3. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střeche.
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.

## **10. 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.

## **11. 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, 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. Venčení psů není dovoleno v okolí domu na společných pozemcích spoluvlastníků.

## **12. Bezpečnost**

1. Obyvatelé nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
2. Požaduje se, 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 21.00 hodin.

## **13. Obecná ustanovení**

1. V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor Společenství povinen ostatním vlastníkům bytů nebo nebytových 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. Tento domovní řád byl přijat na shromáždění Společenství dne 12.1.2012.