

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Dobronická 986, Praha 4 - Libuš, IČ 28927303, se sídlem Praha 4 - Libuš, Dobronická 986/35, PSČ 142 00, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 10478

Preambule

Domovní řád upravuje podrobnější podmínky a způsob užívání domu Dobronická 986/35 a V Koutě 986/34, Praha 4 - Libuš v návaznosti na Stanovy Společenství, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je stanovena zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „občanský zákoník“), a Stanovami Společenství.

Tato pravidla jsou závazná pro všechny členy tohoto Společenství. Členové Společenství s tímto Domovním řádem seznámí ve stejném rozsahu nájemce a osoby, které bytovou jednotku užívají (např. členy svých domácností) s vědomím na prvním místě své odpovědnosti vlastníka bytové jednotky za řádný výkon svého vlastnického práva nezasahující nad míru obvyklou do výkonu vlastnického práva jiného člena Společenství nebo oprávněného uživatele.

Tato pravidla vychází z obecně závazných právních předpisů, dobrých mravů a obecných zvyklostí, jejichž dodržováním předchází členové Společenství, nájemníci a oprávnění uživatelé (dále jen „obyvatelé“) možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

1. Úvod

1. Obyvatelé domu (vlastníci, nájemníci a oprávnění uživatelé) a jejich hosté jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.
2. Vlastník bytu je odpovědný za řádný výkon svého vlastnického práva. Tím se myslí zejména situace, kdy nájemce nebo oprávněný uživatel bytu ruší či působí škodu jiným vlastníkům nebo oprávněným uživatelům a vlastník tyto situace uspokojivě nevyřeší tak, aby k dalším zásahům nedocházelo, či nedojde k nápravě vadného stavu.
3. Základním zdrojem informací o aktuálním dění v domě je pro všechny obyvatele nástěnka v přízemí domu. Jejím prostřednictvím předává Výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace. Dalším zdrojem informací jsou webové stránky Společenství.

2. Rušení klidu

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 hod. do 06:00 hod., a to včetně sobot, nedělí a svátků.
2. Uvnitř bytových jednotek nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem nadměrně obtěžovala obyvatele domu.

3. Hlučnější stavební úpravy bytu, které přesahují ½ dne, jsou obyvatelé povinni oznámit správci a Výboru a dát na nástěnku domu minimálně 3 dny předem. Takové práce nesmí být prováděny mezi 19:00 hod. a 06:00 hod.
4. Pro případ sousedských sporů (rušení) ve smyslu ustanovení § 1012 a § 1013 občanského zákoníku, tyto řeší v první řadě mezi sebou obyvatelé (ten, kdo má být rušitelem a ten, kdo se domnívá, že jeho užívací právo je rušeno). Týká-li se rušení společných prostor budovy, resp. zájmů Společenství ve smyslu občanského zákoníku, je Společenství v případě nemožnosti domluvy a dohody oprávněno uplatnit příslušné právní kroky (zahájení správního řízení, občanského soudního řízení, popř. trestního řízení). Intenzitu zásahu rušitele a tomu odpovídající kroky posoudí dle své úvahy Výbor Společenství.

3. Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu je povinen dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru nebo jakékoliv škodné události kdekoli v objektu, tj. do domu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány zejm. předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě hrozící samovznícením, výbuchem apod. Pokud kterýkoliv obyvatel domu zjistí, že požár, resp. jakákoliv škodná událost vznikla, vzniká či trvá, je povinen učinit nejdříve vše k zabránění vzniku či minimalizaci škod a událost oznámit podle povahy věci Výboru, dotčeným obyvatelům, popřípadě složkám integrovaného záchranného sboru. Oznamovací povinnost obyvatele trvá i v případě, že sám nemůže učinit ničeho, aniž by ohrozil své zdraví a život.
2. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit. Výjimkou jsou balkony, které jsou vedeny jako společný prostor.
3. Žádné věci, zvláště hořící či žhnoucí předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavní pyrotechniky nesmí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu, ani ze společných prostor a ani v nich.
4. Z důvodu zejm. požární bezpečnosti je zakázáno umisťovat na chodby jakékoliv předměty omezující užívání společných prostor nad míru obvyklou nebo bránící či omezující průchod.
5. Vlastníci jednotek a osoby oprávněné k užívání bytových jednotek dbají při užívání balkonů na to, aby žádná jejich činnost nerušila nad míru obvyklou ostatní obyvatele (např. nadměrný kouř, prach z úklidu či odpad z pěstitelské či jiné činnosti). Zároveň dbají při užívání balkonů, aby nedošlo k zašpinění či porušení fasády budovy. Obyvatelé dbají i toho, aby z balkonů či oken nevypadávaly žádné předměty či nebyl vyhazován žádný odpad, protože úklidem prostor příslušejících k budově se zvyšují náklady Společenství (nebo třetích osob) na úklid společných prostor.
6. Obyvatelé zajistí, aby ani na balkonech nebyly skladovány předměty, které se mohou snadno vznítit či jinak způsobit značné škody s ohledem na protipožární předpisy, na obecnou prevenci před vznikem škod a s ohledem na přístupnost (dosažitelnost) balkonového prostoru.

4. Čistota

1. Odpadky, odpadkové krabice, pytle, osobní nebo jiný domovní odpad nesmí být skladován a odkládán jinde, než na místech k tomu určených (označený kontejnerový prostor mimo budovu). Místa určená pro odpad nejsou chodby, schodiště, garáže ani společná prostranství.
2. V případě marné výzvy k odklizení nahromaděného odpadu ve společných prostorách budovy (chodby, schodiště, garáž či prostranství okolo budovy) může provést likvidaci odpadu Společenství na náklady osoby, která odložila odpad na místě, které k tomu není určeno a Společenství může takové náklady po příslušené osobě vymáhat. V případě, že nebude zjištěna osoba odpovědná za odložení odpadu, bude odpad odstraněn na náklady Společenství (tedy všech členů Společenství).
3. Prostory pro odložení odpadu (směsného i tříděného) jsou určeny pro odpad pocházející z provozu domácností obyvatel budovy, nikoliv z provozu podnikatelské činnosti obyvatel (jde o nadměrný odpad znemožňující obyvatelům běžné každodenní zbavování se odpadu na místech k tomu určených). Odpad, který se nevejde do popelnice na směsný či jiný odpad, nelze odkládat vedle popelnice. Zejména 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. Při jakékoliv činnosti, při které nelze jinak než např. využít ve větší míře společných prostor budovy (např. vyklepávání koberců, ubrusů, čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách apod.), bude okamžitě poté proveden úklid takových prostor, jinak provede úklid znečištěných prostor Společenství na náklady vlastníka příslušné jednotky.

5. Vnější a vnitřní vzhled

1. Na společných pozemcích a ve společných prostorách mimo místa k tomu určená (zejm. nástěnka) nesmí být umístovány nebo vztyčovány žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, ani jiné předměty bez předchozího písemného souhlasu Výboru Společenství.
2. Žádné větší konstrukce (např. televizní, radiové nebo satelitní antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny) nesmí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy (tj. včetně balkónů a teras) bez předchozího písemného souhlasu Výboru Společenství.
3. 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 (balkónů a teras), nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu Výboru Společenství.
4. 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 bez předchozího písemného souhlasu Výboru Společenství.

6. Parkování a garáže

1. Obyvatel domu může užívat ve společné garáži pouze parkovací místo, na které má nárok z titulu kupní, či jiné relevantní smlouvy.
2. V prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat motorové dopravní prostředky a odkládat nepotřebné předměty v prostoru garáží vyjma drobných oprav či úprav v rozsahu, kdy je možno provést úklid po opravě svépomocí a bezprostředně. V takovém případě je příslušná osoba povinna okamžitě úklid provést.

7. Skladovací prostory a nebytové prostory – sklepy

1. V těchto prostorách je zakázáno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály hrozící samovznícením, výbuchem apod.
2. Ve společné garáži domu je z důvodu protipožární bezpečnosti zakázáno odkládat a uskladňovat cokoli mimo sklepní kóje.
3. Se zdroji energie a vody ve společných prostorách je nutno zacházet hospodárně a pouze pro účely správy těchto společných prostor. Zakazuje se dobíjení jakýchkoliv elektrospotřebičů, zejména dopravních prostředků na elektrický pohon ze společného rozvodu elektroinstalace v domě. V případě nouzového dobíjení akumulátoru je zakázáno použít nehomologovaný přístroj. V případě vzniku potřeby využití těchto zdrojů více než jednorázově (nebo ve větším rozsahu jednorázově) zajistí obyvatel souhlas Výboru Společenství a s tím spojené vyúčtování spotřeby.

8. Škody na majetku

1. Obyvatel je povinen si počínat tak, aby na majetku vlastníků jednotek a obyvatel domu, jakož ani na majetku ve správě Společenství (společné prostory a prostranství) nevznikla škoda. Zároveň je obyvatel povinen vzniku škod předcházet jak ve smyslu čl. 3 odst. 1 tohoto Domovního řádu, tak ve smyslu občanskoprávních předpisů obecně.
2. Za škodu nese odpovědnost zejména ten, kdo ji způsobil. Poškozený se domáhá nápravy, popř. odškodnění předně na tom, kdo škodu způsobil. Pokud je osoba působící škodu (nebo obecně rušící pokojné soužití) nájemcem nebo jinou osobou, jíž byl umožněn přístup do domu a na pozemek, tedy osobou odlišnou od vlastníka jednotky (člena Společenství), člen Společenství odpovídá v souladu s ustanovením § 1176 občanského zákoníku i za škodu způsobenou tímto nájemcem nebo jinou osobou, jíž umožnil přístup do domu a na pozemek, jelikož je jeho povinností zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí i těmito osobami, zvláště povinnosti, aby tyto osoby nepoškozovaly majetek ostatních vlastníků jednotek, obyvatel a/nebo majetek ve správě společenství.
3. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střechu z důvodu jednak vlastní bezpečnosti obyvatele, ale zejména z důvodu zachování záruky na hydroizolaci střešního pláště.

4. Kdokoliv, kdo poničí a znečistí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv majetek ve správě Společenství, je povinen škody odstranit na své náklady.

9. Domácí zvířata

1. Obyvatelé bytů odpovídají za jimi chovaná zvířata i za jejich výchovu a chování v budově. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala pokojné užívání bytů ostatních obyvatel domu (znečištěváním společných prostor, prostranství či případným hlukem či pachem nad míru obvyklou – např. neustálé celodenní štěkání lze považovat za rušení nad míru obvyklou).
2. Pokud zvíře znečistí společný prostor či prostranství, obyvatel po něm bezprostředně uklidí. Pokud zvíře obyvatele znečišťuje společné prostory nebo prostranství opakovaně a obyvatel po něm neuklídí ani po pokusu o nápravu (písemném upozornění), může provést Společenství úklid na náklady vlastníka zvířete a tyto následně vymáhat.

10. Bezpečnost

1. Důrazně a striktně se požaduje, aby obyvatelé neumožnili vstup do budovy osobám, které v budově nebydlí a které neznají. Zároveň obyvatelé nesmí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu, a to ani v prostoru garáží.
2. Zároveň obyvatelé zajistí, aby nikdo neblokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
3. Pokud se osoba domáhající se vstupu do budovy odvolává na některého obyvatele, vstup této osoby zajistí (nebo odmítne) příslušná osoba.
4. Obyvatel, který umožní vstup do budovy osobě, kterou nezná, nese spoluodpovědnost za případné škody způsobené touto osobou – proto se obyvatelům ukládá dbát zvýšené pozornosti a opatrnosti při posouzení komu obyvatel je či není oprávněn umožnit vstup do budovy. Pokud není obyvatel, na kterého se osoba požadující vstup do budovy odkazuje, k dosažení (např. zvonkem), není navíc v zájmu obyvatel, aby se po budově pohybovala osoba, která stejně nedosáhne setkání s nedostupným obyvatelem, tedy by se po budově taková osoba pohybovala bez důvodu.

11. Závěrečná ustanovení

1. V případě opakovaného závažného porušování tohoto Domovního řádu ve věcech, které se týkají působnosti správy Společenství, bude Výbor Společenství o takové situaci informovat členy Společenství.
2. Pokud ve věcech opakovaného závažného porušování tohoto Domovního řádu týkajících se působnosti správy Společenství byly vyčerpány smírné pokusy o nápravu a odstranění závadného stavu, může Společenství zahájit (ilustrativní výčet pro obyvatele za účelem prevence a předcházení nutnosti zahájení těchto řízení):

- a) správní řízení (zejm. přestupkové) – jeho smyslem je zásah orgánu státní správy do závadného stavu; ten se pokusí smírně narovnat vztahy, popřípadě ukládá povinnosti nebo pokuty;
- b) občanskoprávní řízení – soud řeší závažnější zásahy do práv než samospráva, zpravidla jde o závažné rušení sousedských vztahů podle občanského zákoníku nebo o vymáhání pohledávek či způsobené škody;
- c) trestní řízení – v případě natolik intenzivního zásahu ve smyslu trestního zákoníku lze podat trestní oznámení pro podezření ze spáchání trestného činu, s nímž může být spojena i škodná událost (poškozený v trestním řízení může tuto škodu uplatnit).

Pozn.: Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh Společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídít prodej jednotky § 1184 občanského zákoníku). Toto řešení se použije pouze v opravdu extrémních případech, kdy zájem na nápravě vadného stavu výrazně převažuje nad zájmem na ochraně vlastnictví rušitele právě pro závažnost jednání rušitele.

- 3. Tento Domovní řád doplňuje obecně platné právní předpisy a ukládá takové povinnosti v rámci těchto předpisů, které lze po všech obyvatelích budovy spravedlivě požadovat za účelem zajištění pokojného výkonu práv vlastníků, nájemců a oprávněných uživatelů. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Tento Domovní řád je zároveň vyjádřením aktuálních potřeb Společenství a jeho znění dle těchto potřeb přijímá, doplňuje, mění či ruší Výbor Společenství na základě zmocnění ve Stanovách Společenství.

Tento Domovní řád byl přijat shromážděním Společenství dne _____

Členové Výboru:

Podpisy