

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433

Čl. 1

Platnost domovního řádu

Domovní řád je platný a závazný pro všechny členy Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433 (dále jen Společenství vlastníků) užívající bytové, nebytové, či ostatní prostory domu č. p. 431, 432, 433 v ul. Poznaňská, Praha 8 - Bohnice. Tito členové Společenství vlastníků zodpovídají v plném rozsahu za dodržování tohoto domovního řádu nájemníky a osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti v předmětné nemovitosti i na pozemcích k ní náležející.

Čl. 2

Užívání bytových a nebytových jednotek

1. Základní práva a povinnosti členů Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433 upravuje v době schvalování tohoto dokumentu z. č. 72/1994 Sb. v platném znění, Občanský zákoník, z. č. 40/1964 Sb. v platném znění, dále pak Stanovy Společenství vlastníků a tento Domovní řád. S ohledem na NOZ, tedy zákona č. 89/2012 v platném znění, se základní povinnosti a práva členů budou řídit jak přijatými stanovami, tak i NOZ od doby jeho účinnosti.
2. Člen Společenství vlastníků je oprávněn a povinen užívat bytovou jednotku a další součásti nemovitostí řádně podle jejich určení, a pečovat o to, aby na majetku Společenství vlastníků nevznikla škoda.
3. Úpravy bytové jednotky je člen Společenství vlastníků oprávněn provádět pouze v souladu s obecně platnými předpisy a zákony. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střeších nebo fasádě lze jen po projednání s výborem Společenství vlastníků nebo na základě rozhodnutí Shromáždění Společenství vlastníků, a to postupem s ním dohodnutým.
4. Člen Společenství vlastníků je povinen učinit opatření, aby v případě nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, při odečtech měřidel tepla a vodoměrů apod.) mohla být zpřístupněna jeho bytová jednotka, nebytová jednotka či prostor.

Čl. 3

Udržovací povinnosti výboru společenství vlastníků

1. Výbor Společenství vlastníků je povinen zajišťovat na náklady Společenství vlastníků řádnou údržbu a opravy společných částí nemovitosti, pokud tuto povinnost nezajišťuje smluvně správcovská firma.
2. Není povinen zajišťovat údržbu a opravy za něž odpovídá člen Společenství vlastníků jako vlastník bytové jednotky, nebytové jednotky či prostoru či jiných prostor domu č.p. 431, 432, 433 v ulici Poznaňská, Praha 8.

Čl. 4

Udržovací povinnosti členů společenství vlastníků

1. Členové Společenství vlastníků jako vlastníci bytových jednotek, nebytových jednotek či nebytového prostoru či jiných prostor domu č. p. Poznaňská 431, 432, 433 v ulici Poznaňská, Praha 8, jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a

včasné provádění oprav uvedených prostor a všechny práce spojené s obvyklým udržováním těchto prostor, včetně jejich příslušenství.

2. Člen Společenství vlastníků je povinen urychleně oznámit výboru společenství vlastníků potřebu těch oprav ve shora uvedených prostorách domu, které má nést dle platného zákona Společenství vlastníků a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Člen Společenství vlastníků je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady, poškození a znečištění, které na společných částech nebo společném vybavení domu způsobil on sám, nebo nájemci, osoby žijícími s nimi ve společné domácnosti a zvířata vlastněná uvedenými osobami. Pokud se škody či znečištění dopustí návštěva výše uvedených osob, jsou tito povinni poskytnout veškerou součinnost nutnou pro její identifikaci.

Čl. 5

Užívání společných prostor společenství vlastníků

1. Vchody, průchody, chodby, schodiště, výtah a jiné společné prostory se udržují volné.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve všech společných prostorách Společenství vlastníků je přísně zakázáno, vyjma lodžii, které náleží k bytové jednotce.
3. Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách určených ke společnému užívání všech členů Společenství vlastníků není zásadně dovoleno. Výjimku uděluje výbor Společenství vlastníků.
4. Výbor Společenství vlastníků prostřednictvím firmy, která vykonává správu, zajišťuje pořádek a čistotu v prostorách Společenství vlastníků, určených dle prohlášení vlastníka domu ke společnému užívání.
5. Způsobí-li mimořádné znečištění prostor domu nebo chodníku člen Společenství vlastníků nebo nájemci, osoby žijícími s nimi ve společné domácnosti a zvířata vlastněná uvedenými osobami, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Pokud se škody či znečištění dopustí návštěva výše uvedených osob, jsou tito povinni poskytnout veškerou součinnost nutnou pro její identifikaci. V případě opakovaného znečištění má výbor Společenství vlastníků oprávnění uložit znečišťovateli přiměřenou sankci, a to dle č. 18 tohoto domovního řádu.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Výbor Společenství vlastníků prostřednictvím firmy k tomu určené je povinen zajistit pořádek a čistotu v prostorách domu a na přilehlých pozemcích, které k domu přísluší.

Zajišťuje zejména:

- Mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách, zábradlí, osvětlovacích zařízeních, vchodových dveří, dveří, výtahu.
- Osvětlování schodišť, chodeb a jiných obecně přístupných prostor v domě,
- Dohlížení na společná zařízení domu, poštovní schránky, kamerový systém a pod.
- Dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných výborem Společenství vlastníků,

- Plnění povinností uložených výboru Společenství vlastníků obecně závaznými právními předpisy nebo příslušnými orgány státní správy,
- Čištění chodníku přilehlého k nemovitosti a cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem,
- Údržbu travnatých porostů za domem

Čl. 7

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domě a v domě jen s předchozím písemným souhlasem výboru Společenství vlastníků a v místě k tomu určeném.
2. Výboru Společenství vlastníků umístí na viditelném místě veřejnou informační tabuli (nástěnku), na které budou uveřejňována všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytových jednotek a ostatních prostorů ke společnému užívání a zařízení domu Společenství vlastníků. O informační tabuli (nástěnku) pečuje člen Společenství vlastníků pověřený výborem Společenství vlastníků.

Čl. 8

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou v prostorách ke společnému užívání, musí být vždy zajištěn volný přístup. To platí zejména pro sklepní prostory. Porušení této povinnosti, jakož i povinnosti vyplývající z požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se k této povinnosti, bude výborem Společenství vlastníků vymáháno a postihováno.
2. Pokud je nutné zavřít hlavní uzávěr vody, musí se zajistit, aby její uzavření a opětné otevření bylo všem členům Společenství vlastníků včas oznámeno, vyjma havarijního stavu.
3. Z bezpečnostního hlediska je zakázáno používat, skladovat či užívat v domě jakékoliv plynové spotřebiče, a to včetně PB lahví.

Čl. 9

Čipy a jejich užívání

1. Každý člen Společenství vlastníků má právo na vydání universálního čipu, ke vchodovým dveřím, a to za úplatu na základě odůvodněné žádosti schvalované výborem společenství vlastníků.
2. Dům je trvale uzavřen a hlídán kamerovým systémem.
3. Uzamykatelné prostory určené ke společnému užívání v domě a zejména místnosti, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, jsou trvale uzamčeny.
4. Člen Společenství vlastníků zajistí, aby nedošlo ke zneužití čipu. V případě ztráty nebo odcizení čipu toto neprodleně nahlásí Výboru společenství vlastníků, aby mohl být čip zablokován a předešlo se tak jeho zneužití.

Čl. 10

Osvětlení domu

Všechny vchody, schodiště a veřejně přístupné chodby se osvětlují tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Je zakázáno vyšroubovávat světla, jejich kryty a brát si zde zdroj osvětlení.

Čl. 11

Sklepní kóje

1. Společné prostory, kde se nachází sklepní kóje, musí být přístupné členům Společenství vlastníků, kteří zde mají přidělenou sklepní kóji k jejich bytové jednotce nebo nebytovému prostoru. Tyto společné prostory nesmí být zastavěny nábytkem ani dalšími předměty, a to z důvodu požárních a bezpečnostních předpisů.
2. Prostory sklepních kójí je nutné z bezpečnostních důvodů trvale zamykat, průchozí chodby však musí být trvale přístupny všem vlastníkům společenství. Jde o 1 NP, 5NP a 9 NP předmětného domu.
3. Jsou-li ve sklepních kójích ukládány těžké potraviny, učiní členové Společenství vlastníků opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného pachu.
4. Členové Společenství vlastníků, kteří mají sklepní kóji přidělenou k jejich bytové jednotce nebo nebytovému prostoru, jsou povinni udržovat tyto prostory uklizené, dodržovat zde požární, hygienické a bezpečnostní předpisy, a to na své náklady. V případě porušení této povinnosti má výbor Společenství vlastníků právo nechat na náklady příslušného člena Společenství vlastníků uvedené prostory vyklidit, a to po předchozím písemném upozornění.
5. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních prostorách, ve společných prostorách, na chodbách, ve výtahu, je přísně zakázáno.
6. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Čl. 12

Odpadkové hospodářství

1. Odpadky se vyhazují pouze do popelnic. Vyhazování odpadků z oken je přísně zakázáno.
2. Plastové lahve, pokud se nedávají do tříděného odpadu, se stejně jako papírové krabice skládají na minimální objem.
3. Objemnější odpad, který se nevejde do popelnic, je člen Společenství vlastníků, nájemce, osoba žijícími s nimi ve společné domácnosti, povinen odvézt na svůj náklad v co nejkratší lhůtě do sběrného dvora či na skládku. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo výboru Společenství vlastníků na odvoz citovaného odpadu na náklady znečišťovatele.

Čl. 13

Držení zvířat

1. Člen Společenství vlastníků, nájemce, osoba žijícími s nimi ve společné domácnosti, užívající bytovou jednotku v domě, může v tomto prostoru držet maximálně tři psy nebo kočky. Pes musí být řádně registrován a nesmí znečišťovat dům a jeho prostory, včetně okolí domu /schody, chodník, výtah/. Odstranění těchto nečistot půjde na úkor majitele nebo držitele zvířete. Při opakovaném znečištění má výbor Společenství vlastníků právo na udělení sankce dle čl. 18 tohoto Domovního řádu, majiteli nebo držiteli zvířete.
2. Zvířata nesmějí volně pobíhat po domě, musí být na vodítku popř. musí mít nasazený náhubek, nesmí nadměrně obtěžovat ostatní uživatele domu. Majitel zvířete nebo jeho držitel je povinen zajistit, aby v době nočního klidu nedocházelo ze strany zvířete k rušení ostatních uživatelů domu.
3. Členové společenství vlastníků, nájemce, osoba žijícími s nimi ve společné domácnosti, držící domácí zvíře, dle odstavce prvního tohoto článku, jsou povinni

do 8 dnů po pořízení zvířete tuto skutečnost písemně nahlásit výboru Společenství vlastníků. Toto ustanovení platí také pro chov a držení nebezpečných /jedovatých, dravých .. / zvířat. Platí zde i zákaz krmení holubů na území hl. Prahy, dle příslušné vyhlášky Magistrátu hl. m. Prahy.

Čl. 14

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Je zakázáno instalovat na fasádě, která je odborně zateplená a nenosná, a na střeše, jakékoliv rámové konstrukce, včetně satelitních zařízení, apod., vyjma na lodžích, pokud nepřesahují půdorys domu. Předměty nečisté nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech či lodžích.
2. Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Čl. 15

Klid v domě

1. Členové Společenství vlastníků, nájemce, osoba žijícími s nimi ve společné domácnosti, jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi užívají bytovou jednotku ani osoby s nimi spjaté, včetně nájemníků, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem nebo zápachem.
2. V době nočního klidu, to je od 22 hod. do 6 hod., je nutno zabránit nadměrnému hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, videa apod., aby hluk nepronikal do okolí.
3. Hlučné opravy a úpravy bytu nebo zařízení a nábytku je možné provádět pouze v pracovní dny nebo v sobotu od 8:00 do 18:00 hod. Výjimkou je pouze nezbytné odstraňování havárií vody, topení atd. nebo provádění prací s písemným souhlasem výboru Společenství vlastníků.

Čl. 16

Provozní řád zatravněné plochy před domem

1. Členové Společenství vlastníků, nájemce, osoba žijícími s nimi ve společné domácnosti, nesmí bez souhlasu výboru Společenství vlastníků provádět jakékoliv úpravy zatravněné plochy před domem, a tyto znečišťovat.
2. Je povolen vstup psům a kočkám na travnaté plochy, když je zde povinnost jejich exkrementy uklídit.

Čl. 17

Spory

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto Domovním řádem, bude jej řešit výbor Společenství vlastníků. Tím není dotčeno právo každého člena Společenství vlastníků užívajícího bytovou jednotku, popřípadě nebytové prostory, na ochranu svých práv u soudu v občanskoprávním řízení.
2. Tento Domovní řád Společenství vlastníků musí výbor Společenství vlastníků předat všem členům Společenství vlastníků, když bude zároveň vyvěšen na informační tabuli.

Čl. 18

Sankce

1. V případě porušení zákazu kouření, odhazování nedopalků, odpadků, neuklizení exkrementů po zvířatech ve společných prostorách domu Společenství vlastníků má výbor Společenství vlastníků oprávnění stanovit sankční pokutu ve výši 500,- Kč za každé jedno porušení, a to právě s ohledem na porušení bezpečnostních a hygienických předpisů v domě a na pozemcích Společenství vlastníků. Totéž platí i pro další porušení povinností stanovené tímto domovním řádem, například neoznámení stavebních úprav v bytové či nebytové jednotce, či vyhazování odpadků z oken či lodžii domu.
2. Sankční pokuta udělená výborem Společenství vlastníků je splatná do 14 dnů od jejího písemného oznámení vlastníkovi bytové či nebytové jednotky. V případě nesouhlasu s touto pokutou se může pokutovaný jedinec obrátit ke kontrolní komisi Společenství vlastníků s žádostí o přezkum udělené pokuty. Kontrolní komise musí rozhodnout o podání žádosti o přezkum do 30 dnů od jejího obdržení. Podání žádosti má odkladný účinek.
3. V případě, že sankcionovaný vlastník jednotky neuhradí udělenou pokutu ve stanovené lhůtě, má výbor Společenství vlastníků právo tuto vymáhat, včetně zákonného úroku z prodlení.

Čl. 19 Závěr

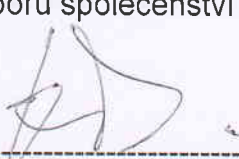
1. Tento Domovní řád Společenství vlastníků je platný a účinný dnem jeho schválení Shromážděním Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433.
2. Změny či dodatky tohoto Domovního řádu musí být schváleny Shromážděním Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433.

V Praze, dne 12. listopadu 2013

Za Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433 :



předseda výboru společenství vlastníků



místopředseda výboru společenství vlastníků



člen výboru společenství vlastníků