

Článek I. Účel domovního řádu

Společenství vlastníků bytů Údolní 1174/102, Praha 4 - Braník (dále jen společenství) vydává podle Čl. VII odst.3 písm.n/ Stanov pravidla pro užívání společných částí domu – Domovní řád - jejichž účelem je zajištění pořádku a řádné užívání společných částí domu, které vede k dobrému sousedskému soužití. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele domu a osoby vstupující do domu.

Článek II. Užívání společných částí domu

1. Společné části a zařízení domu se smí používat jen způsobem a k účelu, k němuž jsou určeny. Všichni vlastníci, příslušníci jejich domácností, nájemci nebo podnájemci včetně dalších osob vstupujících do domu /dále jen uživatelé domu/ jsou povinni dbát na jejich šetrné, hospodárné a účelné užívání.
2. Správu a údržbu společných částí domu zajišťuje výbor společenství. Co se rozumí správou domu určuje Čl.III Stanov.
3. a) O pravidlech pro užívání společných částí domu rozhoduje shromáždění /Čl.VII odst.3 písm.n/ Stanov/.
b) O užívání společných částí domu k soukromým účelům může rozhodnout pouze shromáždění, které též rozhodne o výši poplatku za jeho užívání.
4. Společné části domu, které jsou současně požární únikovou cestou /oba vchody domu, všechny chodby v domě, schodiště, podesty a mezipodesty a oba výtahy musí být udržovány volné a průchodné. Na chodbách, podestách a mezipodestách není dovoleno skladovat jakékoli předměty, pěstovat květiny a odkládat odpadky.
5. V místnostech kde se nacházejí společné části technických sítí, rozvody elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody a dalších technických zařízení domu včetně střechy není dovoleno cokoli skladovat. Klíče od těchto místností mohou mít k dispozici pouze určené členové výboru společenství. Klíče od schůzovní místnosti mají k dispozici pouze všichni členové výboru.
6. Po odchodu z prostoru kde se nacházejí sklepní kóje je uživatel povinen zhasnout osvětlení a zamknout vchodové dveře. Není dovoleno odkládat jakékoli předměty na chodby vedoucí kolem kójí. Dále je zakázáno ve všech společných částech domu kouřit, používat otevřený oheň, ukládat hořlaviny, výbušniny, vysoce toxické a jiné nebezpečné látky, ani s nimi jakkoliv nakládat.
7. Kola a kočárky lze ukládat pouze na určená místa v domě.
8. Je zakázáno jakýmkoli způsobem manipulovat s kamerami umístěnými ve výtazích, v domě a na domě. Ten uživatel domu, kterému bude pomocí kamerového systému prokázáno poškození jednotlivých kamer, bude povinen uhradit jejich opravu, popřípadě zakoupení nové kamery.

Článek III. Vstup do domu

1. Každý uživatel je povinen při vstupu do domu nebo odchodu z domu zajistit uzavření /do zacvaknutí západky/ vchodových dveří.

2. Je zakázáno jakýmkoli způsobem poškozovat systém zavírání vchodových dveří do domu nebo otevírací automat nebo blokovat zavírání dveří na jinou než nezbytně nutnou dobu (například pro pronesení věcí).
3. Uživatelé domu nesmí do domu vpouštět žádné osoby, které nejsou uživateli domu nebo nejsou jeho návštěvami nebo u nichž si spolehlivě neověřil, že jsou návštěvou jiného uživatele domu. Osoby provádějící práce v domě, lze do domu vpustit, pouze pokud prokáží, že mají provést objednanou opravu nebo práci. Poštovní doručovatelé, úklidoví pracovníci, případně další osoby zajišťující správu domu mají zajištěn přístup do domu klíčem zapůjčeným výborem společenství. Pro návštěvy a osoby provádějící práce v domě platí stejná ustanovení, jako pro uživatele domu.

Článek IV.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Provádění úklidu společných částí, čistění chodníku přilehlého k domu, rampy k zadnímu vchodu, úklid bezprostředního okolí domu a okolo kontejnerů zajišťuje výbor společenství smluvně.
2. Rozsah a četnost smluvně prováděného úklidu se zveřejňuje na nástěnce společenství.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu člen společenství nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku (nájemníci či podnájemníci) nebo jeho návštěva (včetně pracovníků servisů apod.) nebo jím využívaní pracovníci například k rekonstrukci bytu či jiné osoby vstupující do domu na jeho popud, včetně jeho či jejich zvířat vstupujících do domu, je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno výborem společenství nasmlouvanými úklidovými pracovníky a náklady na úklid budou vymáhány od příslušného člena společenství právní cestou (žalobou, stržením z ročního vyúčtování atd.)
4. Uživatelé domu jsou povinni odpadky ukládat do kontejnerů na směsný odpad pronajatých společenstvím. Do kontejnerů je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným komunálním odpadem. Při užívání kontejnerů je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.

Článek V.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení včetně reklam mohou být umístěny na domě a uvnitř domu pouze se souhlasem výboru společenství, popřípadě za úplatu.
2. Členové společenství jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných dalších uživatelů bytu (nájemníků či podnájemníků).
3. Změny jmen uživatelů bytů na zvonkovém tablu zajišťuje periodicky nejméně 4x ročně výbor společenství na základě písemných žádostí vlastníků bytů.
4. Výbor společenství je povinen
 - a) umístit na viditelném místě ve společných prostorách domu v přízemí domu vývěsku, na níž je uvedeno spojení na správu domu, informace o důležitých telefonních číslech (policie, zdravotní záchranná služba, hasiči, havarijní služby, atd.).
 - b) zabezpečit označení všech hlavních uzávěrů – voda, plyn, elektřina - k nimž musí být zabezpečen volný přístup.
5. Výbor společenství používá nástěnku, na které vyvěšuje informace a materiály důležité pro chod společenství.

Článek VI. Klíče a jejich užívání

1. Klíče od společných částí domu a domovní schránky musí být v případě změny vlastnictví k jednotce předmětem předání mezi původním a novým vlastníkem.
2. Pro případ řešení nepředvídatelných havárií v domě a jednotlivých bytech se členům společenství doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě vhodili do schránky výboru telefonický kontakt na osobu, která může být ihned zpřístupnit. Neučiní-li tak, bude v případě havarijní situace postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy k odvrácení další škody a byt bude na náklady uživatele otevřen.
3. V případě výměny zámkové vložky vchodových dveří a dveří vedoucích ke sklepní kóji obdrží člen společenství 2 kusy kopie klíče na 1 byt.

Článek IX. Osvětlení domu

1. Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorách tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

Článek X. Praní a sušení prádla

1. Prádlo v pračkách je možné prát v bytě v době mimo noční klid.
2. Užívá-li se k sušení prádla balkonů, je zapotřebí dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu a okna či balkony v nižších podlažích.

Článek XI. Okna a balkony

1. Při pěstování květin na oknech a balkonech je třeba dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích.
2. Veškeré věci odložené na oknech a balkonech musejí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty z oken a balkonů, zejména nedopalky cigaret.

Článek XII. Domácí zvířata

1. Je dovoleno chovat pouze taková zvířata a ptáky, jejichž chov je v bytě obvyklý a není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.
2. Chov jedovatých nebo jinak nebezpečných zvířat, které mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů domu je zakázán.
3. K chovu dvou i více psů nebo koček v bytě je nutný souhlas výboru společenství. Tento souhlas není nutný, pokud se jedná o chov psů-vodičů nevidomých.
4. Chovatel kočky nebo psa je povinen na požádání výboru společenství prokazovat zdravotní způsobilost svého zvířete, např. očkovacím průkazem, zprávou veterináře apod.

5. Chovatel je povinen dbát na to, aby jeho zvíře nadměrným hlukem nerušilo zejména noční klid a neznečišťovalo společné části domu, přilehlý chodník a zadní rampu. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě kde je znečištění na obtíž uživatelům domu.
6. Uživatel bytu musí dbát na to, aby svým chováním předcházel případnému výskytu a rozšiřování hmyzu v bytě. Jeho výskyt je povinen neprodleně oznámit výboru společenství, který zajistí příslušná opatření k jeho likvidaci. Všichni uživatelé bytu, kterých se případná opatření budou týkat, jsou povinni na výzvu umožnit přístup do jejich bytu. Pokud tak neučiní, půjdou náklady za marný desinfekční nebo desinsekční zásah k jejich tíži.
7. Z důvodu znečišťování společných částí budovy – střechy, svislých a vodorovných konstrukcí, venkovních parapetů a konstrukcí balkonu – není dovoleno krmit holuby z balkonu a na balkonech, z oken a na okenních parapetech a umožňovat jim tam hnízdění.

Článek XIII. Klid v domě

1. Člen společenství je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem, vibracemi, pachem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoli hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba především v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku, aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.
3. Noční klid je v pracovní dny od 22.00 hod. do 6.00 hod., v sobotu, v neděli a o svátcích od 22.00 hod do 7.00 hod. V době nočního klidu je především zakázáno vrtání, hlučná reprodukce nebo produkce hudby, TV pořadů apod., praní v pračkách a jiné podobně hlučné činnosti.
4. Rekonstrukce bytů, které způsobí nadměrný hluk (především sbíjení pneumatickým kladivem, frézování, bourání), je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 09.00 do 19.00.
5. Člen společenství je povinen informovat o termínu začátku, konce a rozsahu rekonstrukčních prací týden předem oznámením na nástěnce.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád nabývá platnosti dnem schválení shromážděním a nabývá účinnosti do jednoho měsíce od jeho schválení.
2. Schválený domovní řád je závazný pro všechny uživatele domu explicitně uvedené v Čl.II odst. 1.
3. Případné spory týkající se tohoto domovního řádu bude řešit kontrolní komise, která je k tomu oprávněna podle Čl.X odst.1 Stanov.
4. Vztahy tímto domovním řádem neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Stanov a Občanského zákoníku.
5. Domovní řád bude trvale umístěn na nástěnce výboru společenství.