

DOMOVNÍ ŘÁD



Luka Living

rental apartments
shopping center

čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, domů, nebytových prostor a společných částí objektu Mukařovského 2590/2 a přilehlých komunikací, chodníků a zeleně (dále Luka Living), přičemž základní úprava práv a povinností vlastníka, nájemců/podnájemců a dalších osob užívajících jednotky v domě je upravena občanským zákoníkem.

čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Luka Living se rozumí dům situovaný v ulici Mukařovského 2590/2, Praha 13 stejně jako byty, nebytové prostory a společné části tohoto objektu a přilehlé komunikace, chodníky a zeleň.
2. Jednotkou pro účely domovního řádu se rozumí byt nebo nebytový prostor.
3. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
4. Nebytovými prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, jako kanceláře, ateliéry, garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo nebytového prostoru ani společné části objektu.
5. Příslušenstvím jednotky jsou vedlejší prostory určené k tomu, aby byly s jednotkou používány, např. balkony, lodžie a terasy.
6. Společnými částmi objektu jsou části určené pro společné užívání, zejména vchody, chodby, výtahy střecha 3.NP a 16.NP, prostor parkovacích stání apod.
7. Nájemcem/podnájemcem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají v rámci Luka Living pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor objektu.
8. Další osobou jednotku užívající se rozumí fyzická osoba nebo fyzické osoby, které jsou oprávněny v rámci areálu Luka Living užívat jednotku spolu s nájemcem/podnájemcem.
9. Společností se rozumí společnost Luka Living s.r.o., se sídlem Skorkovská 1310, PSČ 198 00 Praha 9, IČ 04904303, DIČ CZ699005837.

čl. 3

UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK

1. Žádná jednotka nemůže být užívána k jinému účelu, než k jakému byla kolaudována a k jakému byla do užívání přenechána oprávněnou osobou. Nájemci/podnájemci a další osoby jednotku užívající nejsou oprávněni v jednotkách provádět činnosti, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

2. Stavební a jiné podstatné úpravy uvnitř jednotky i mimo jednotku jsou zakázány. Drobné zásahy do stěn (vrtání a zatloukání) jsou povoleny pouze s písemným souhlasem společnosti Luka Living s.r.o., dle pokynů a za přítomnosti správce objektu nebo osoby jím pověřené.
3. Nájemci/podnájemci jsou povinni dbát práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů jednotek v objektu, dodržovat své závazky vyplývající ze smluv, dodržovat obecně závazné právní předpisy a dbát pravidel slušného chování a vzájemné ohleduplnosti.
4. Nájemci/podnájemci jsou povinni oznámit správci objektu potřebu provedení havarijních oprav neprodleně po zjištění závady, jinak jsou odpovědní za škody, které vzniknou porušením oznamovací povinnosti.
5. Závady hlase pomocí emailu info@lukaliving.cz.
6. **Vážné závady a havárie** oznamte na recepci v době jejího provozu, mimo provozní dobu je nahlaste na tel. čísle: 735 19 96 96 – vedoucí technické správy
7. Nájemci/podnájemci jsou v takovém případě povinni učinit vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící škody.
8. Opravy do 3.000 Kč provádí sám nájemce/podnájemce.
9. Jako reklamace je uznána pouze taková závada, která byla nahlášena do dvou dnů od nastěhování nájemce/podnájemce.
10. Nájemce/podnájemce bere tímto na vědomí, že dle zákona č. 348/2005 sb., o rozhlasových a televizních poplatcích, v platném znění, je fyzická nebo právnická osoba, která drží nebo z jiného právního důvodu alespoň 1 měsíc užívá televizní přijímač, poplatníkem televizního poplatku (a to i když tato osoba není vlastníkem televizního přijímače); televizní poplatek je nájemce/podnájemce povinen platit provozovateli vysílání. Bližší informace na <https://tvp.ceskatelevize.cz/poplatky/>.

čl. 4

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ OBJEKTU A ZAHRADNÍCH PLOCH V AREÁLU LUKA LIVING

1. Společné části objektu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení objektu, kouření a užívání omamných látek, je ve společných částech objektu přísně zakázáno.
2. Nájemci/podnájemci jsou zejména povinni:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům
 - dodržovat protipožární předpisy v jednotkách i společných částech objektu
 - zabezpečit, aby v objektu nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zbraně, náboje aj. je nutné uložit bezpečně a zajistit jejich uzamčení

3. Vstupy, chodby, schodiště, haly, chodníky a společná prostranství je možné užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny, tj. zejména ke vstupu a k odchodu z jednotky.
4. Poškozovat květiny, keře, stromy nebo jinou zeleň je zakázáno.

čl.5

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemci/podnájemci nesmí bez písemného souhlasu správce objektu umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, teras a oken, na fasádu a příp. anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty, ani nikterak měnit vzhled objektu. Při porušení tohoto zákazu je nájemce/podnájemce povinen uhradit vzniklou škodu. Prádlo, oblečení, a jiné předměty (kromě květin) nesmí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech objektu tak, že by byly viditelné z vnějšího pohledu na dům.
2. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Nájemci/podnájemci nesmí instalovat žádné sítě (např. proti hmyzu) do oken.

čl.6

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemci/podnájemci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Zajištěním provádění úklidových prací ve společných částech objektu byl pověřen správce objektu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken, balkonů a teras a ve společných částech objektu je zakázáno.
3. Odklizení sněhu a rampouchů z teras a balkonů náležejících k jednotce je povinen provádět (či k jejich provedení zajistit) nájemce/podnájemce s dodržením veškerých pravidel bezpečnosti.

čl. 7

PACHY, VÝPARY, ODPADY A NEČISTOTY

Nájemci/podnájemci jsou povinni:

- Neomezovat ostatní obyvatele domu výpary z grilování ve venkovních prostorách
- Třídít odpady výhradně dle manuálu pro provoz shozu odpadu
- Odpady, které se do shozu odpadu nevejdou, je povinen nájemce umístit do kontejnerů v 1NP nebo zlikvidovat na svůj náklad.
- Je zakázáno umísťovat jakýkoliv odpad na chodby a schodiště nebo v prostoru jiném než k tomu určeném
- Dodržovat přísný zákaz kouření v celé budově Luka Living

- Je zakázáno z oken a z lodžii cokoliv vyhadzovat, zejména nedopalky tabákových výrobků. Nedodržení se považuje za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem dle bodu 11.8. Nájemní smlouvy.

čl. 7a Grilování

- Je zakázáno používat grily na uhlí, dřevo a plynové grily. Jsou povoleny pouze elektrické kontaktní grily.
- Je nutné používat nehořlavou podložku pod gril, aby se zamezilo propadu jídla pod terasová WPC prkna.

čl. 8

DRŽENÍ ZVÍŘAT

1. V objektu Luka Living není povoleno držení zvířat. Případné výjimky jsou udělovány vedením společnosti.
2. Pokud Nájemce/podnájemce chová v bytě zvíře, je povinen mít složené 3 kauce.
3. Nájemce/podnájemce bere na vědomí, že v případě poškození bytu či společných částí objektu zvířetem vzniklou škodu uhradí.
4. Nájemce/podnájemce je povinen zajistit úklid po svém zvířeti, v případě znečištění společných částí či okolí objektu.
5. V souvislosti s držením zvířete nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů jednotek a klid v domě.
6. Je zakázáno mýt zvíře ve vaně či sprchovém koutě. K tomuto účelu je vymezen prostor na levé straně u vjezdu do vnitřních garáží objektu.

čl. 9

KLID V DOMĚ

1. Nájemci/podnájemci jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní, kteří užívají ostatní jednotky, nadměrným hlukem či jinými činnostmi, které by obtěžovaly nebo jinak znepríjemňovaly užívání jednotek ostatním uživatelům. Nájemci/podnájemci mají povinnost chovat se v souladu s dobrými mravy: zejména se vyvarovat křiku, nadávek, vulgárních slov apod. vůči ostatním uživatelům či návštěvníkům.
2. V době od 22:00 do 6:00 jsou nájemci/podnájemci povinni dodržovat noční klid a dbát na ohleduplnost při používání nástrojů a zařízení způsobujících nadměrný hluk nebo vibrace, omezit hlučnost při provozování oslav a večírků, omezit hlasité používání audiotechniky, televize, praček, myček a podobně.

3. V době od 22:00 do 6:00 jsou nájemci/podnájemci povinni při používání předzahrádek, balkonů a teras dbát na ohleduplnost vůči ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor tak, aby je neobtěžovali nad míru přiměřenou poměrům.
4. O víkendech a státních svátcích je noční klid od 22:00 do 8:00.

čl. 10

OTEVÍRÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ OBJEKTU, VSTUP DO OBJEKTU, VSTUPNÍ KARTOVÝ SYSTÉM

1. Každý nájemce/podnájemce evidovaný na evidenčním listu obdrží 1 přístupovou kartu, která ho opravňuje ke vstupu do objektu, do bytu a do výtahu. Stejně tak klíč k nebytovému prostoru (kolárně, ke sklepu nebo poštovní schránce má-li ho sjednán ve smlouvě). **Přístupová práva** spojená se vstupními kartami jsou do kartového systému vkládána pověřeným zaměstnancem Luka Living s. r. o.
2. Pro jakýkoli vstup je vždy nutno přiložit přístupovou kartu ke čtecímu zařízení a počkat 2 vteřiny pro otevření dveří.
3. Objekt Luka Living je otevřen v provozní době, tj. od 6:00 do 22:00. Mimo provozní dobu je k dispozici vstup vchodovými dveřmi vedle hlavního vstupu do pasáže a pro vstup do budovy je potřeba přiložit kartu ke čtecímu zařízení u vchodových dveří umístěných vedle hlavního vstupu do pasáže z lávky metra. Poté je potřeba projít částí pasáží vlevo a dojít ke vstupu u recepcce, kde se opět přiloží ke čtecímu zařízení karta pro vchod do vestibulu výtahů. Je zakázáno nechávat vstupní dveře do objektu otevřené na delší než nezbytně nutnou dobu.
4. Pro vstup nájemců/podnájemců je kromě hlavního vstupu z lávky metra povolen další vedlejší vchod do objektu ze zadního venkovního parkoviště. Jedná se o druhé dveře vpravo od vchodu k eskalátorům. Pro tělesně postižené je určena pro vstup do objektu rampa vedoucí u metra k lávce.
5. Pro přivolání výtahu je potřeba na čtecím černém panelu mezi výtahy přiložit vstupní kartu a vybrat požadované patro, má-li nájemce/podnájemce sjednanu garáž nebo sklep. V případě sjednání nájmu bez příslušenství, přijede výtah, který nájemce/podnájemce a vyveze do sjednaného patra bez výběru. Na displeji se ukáže písmeno výtahu, do kterého nastoupí. Tyto předvolby jsou již nahrány na kartě. Ve výtahu se již nic nevybírání.
6. Ke vstupu do bytu je potřeba přiložit vstupní kartu ke čtecímu zařízení na klice dveří a vyčkat 2 vteřiny pro otevření dveří. Po opuštění bytu stačí dveře zavřít, jsou vybaveny automatickým samozamykacím mechanismem.
7. Je zakázáno na všech dveřích včetně garážových vrat provádět opatření k zamezení jejich automatického zavření.
8. Návštěvy si ji nájemce/podnájemce vyzvedává sám v prostorách recepcce. Po 22:00 si návštěvu musí vyzvednout u některého z venkovních vstupů do objektu Luka Living.
9. Nájemcům/podnájemcům je přísně zakázáno půjčovat vstupní karty do objektu a bytu jiným osobám.

10. **Při ztrátě, odcizení, poškození nebo nefunkčnosti vstupní karty či klíče** je její držitel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit recepci.
11. **Vstup bez vstupní karty.** Pokud držitel vstupní karty nemá tuto kartu u sebe, bude mu vstup umožněn pouze na základě kontroly jeho totožnosti bezpečnostní agenturou Luka Living dle jeho jména a občanského průkazu.
12. Poštovní schránky jsou umístěny na sloupu před recepcí
13. Objekt je monitorován kamerovým systémem se záznamem z důvodu ochrany majetku a zdraví. Nájemce/podnájemce potvrzuje podpisem v nájemní smlouvě, že je s touto skutečností seznámen.
14. V případě nutnosti přivolání a příjezdu RYCHLÉ ZÁCHRANNÉ SLUŽBY, prosíme, abyste záchranáře navigovali do **ulice Kettnerova** (konec kruhového objezdu). V této situaci, kdy je rychlost nejvyšší prioritou, je to nejlepší způsob, jak se k vám záchranáři dostanou. Pro další urychlení celého procesu prosíme, abyste kromě jména udávali též číslo bytu, a to pro snazší orientaci záchranářů a asistující ostražky (příp. dalších zaměstnanců naší společnosti). Pokud je u pacienta přítomna další osoba, je též vhodné kontaktovat ostražku (737 24 36 98), která zajistí bezproblémový přístup záchranářů do vašeho bytu. V případě, že je pacient v bytě sám, záchranáři kontaktují ostražku tlačítkem umístěným u závoru při vjezdu do garáží.

čl. 11

VJEZD VOZIDEL DO PODZEMNÍ GARÁŽE, UŽÍVÁNÍ PARKOVACÍCH STÁNÍ A PODZEMNÍCH PROSTOR GARÁŽÍ

1. Pro příjezd do garáže nájemce/podnájemce použije vjezd z ulice Kettnerova. U vjezdové závoru je nájemce/podnájemce povinen zastavit vozidlo a systém musí načíst nalepovací tag. Následně se otevře závara a garážová vrata. Nalepovací tag je nutné umístit na vhodné místo na palubní desku nebo čelní sklo auta.
2. Uživatel garáže nesmí užívat přidělenou garáž k jiným účelům než parkování vozidla.
3. V podzemních garážích je zakázáno:
 - kouření a manipulace s otevřeným ohněm
 - Hlučné chování a svým jednáním ohrožovat nebo omezovat ostatní uživatele podzemních garáží
 - skladování jakýchkoliv látek a předmětů
4. Při procházení podzemními garážemi jsou nájemci/podnájemci povinni používat výhradně vyznačené cesty.
5. V prostorech určených pro parkování dopravních prostředků, či kdekoli jinde v areálu Luka Living, je zakázáno opravovat a umývat dopravní prostředky.
6. V případě nestandardního znečištění (olejem apod.) parkovacího stání je uživatel předmětného parkovacího stání povinen znečištění odstranit na své náklady.

7. Dopravní prostředky nesmí být umístovány mimo určená parkovací stání. Parkovací stání je oprávněn používat pouze jeho nájemce/podnájemce či další osoby jednotku a parkovací stání užívající, a to výlučně parkovací stání určené svým číselným označením ve smlouvě. Vlastníci elektromobilů a vozidel na pohon LPG mají přiděleno parkovací stání odpovídající typu jejich vozidla.
8. Parkovací stání mohou být užívána výlučně k parkování dopravních prostředků s tím, že dopravní prostředky umístěné na parkovacím stání nesmí bránit v užívání jiným uživatelům ostatních parkovacích stání.
9. Nájemce/podnájemce je oprávněn využívat kočárkárnu/kolárnu, stejně tak parkovací stání a sklep za úplaty, není-li stanoveno jinak.
10. Pronajímatel neodpovídá za uložená kola/kočárky.
11. Berte prosím na vědomí, že sklepním kójím umístěným v prostorách garáží hrozí vniknutí zbytkové vody až do výše 1 cm. Pronajímatel nenes odpovědnost za vámi uskladněné věci.
12. V garážích je vymezeno místo pro kola a kočárky v 1.PP vedle výtahů. Nájemce/podnájemce může pro uskladnění kola, kočárku aj. využít kolárny/kočárkárny nebo vlastního sklepu. Je zakázáno vynášet kola do výtahů a samotných bytů. Pro umytí kola je k dispozici místo na fasádě na levé straně od vjezdu do garáží.

čl. 12

RECEPCE

Záležitosti týkající se provozu objektu vyřizuje recepce (info@lukaliving.cz). Je otevřena v pracovní dny od pondělí do pátku 7:00 až 19:00, telefonní číslo 734 51 51 51. V případě mimořádných událostí mimo pracovní dobu recepce je k dispozici ostraha objektu na telefonním čísle 737 24 36 98.

čl. 13

MEZI ZÁKLADNÍ PREVENTIVNÍ OPATŘENÍ K PŘEDCHÁZENÍ PORUCH PATŘÍ:

V jednotce:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v objektu;
- pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
Nutno respektovat předaný manuál od výrobce.

Ve společných prostorách objektu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;

- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách objektu;
- udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);

čl. 14

PROVOZNÍ ŘÁD

Před manipulací s veškerými elektrospotřebiči a vybavením bytu je nájemce/podnájemce povinen seznámit se s návody k použití a manuály výrobce, které jsou k dispozici na webu www.lukaliving.cz.

Provozní řád je přílohou řádu domovního a je taktéž umístěn na webových stránkách.

čl. 15

POŽÁRNÍ ŘÁD

1. Všichni obyvatelé jednotek jsou povinni dodržovat Požární řád, který je k dispozici na recepci Luka Living , ve vestibulu recepcí u výtahu a na webu www.lukaliving.cz.
2. Povinností nájemce/podnájemce je seznámení s požární a evakuační poplachovou směrnicí, která je umístěna na každém patře ve vestibulu u výtahů.
3. Požární tlačítko smí být použito POUZE v případě požáru. Deblokační zelená tlačítka na nouzovém schodišti smí být použita pouze v ohrožení života.

čl. 16

USTANOVENÍ

1. **Nájemce/podnájemce svým podpisem stvrzuje, že si domovní řád a jeho součásti řádně přečetl a všemu rozumí.**
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Ustanovení domovního řádu platí přiměřeně i na hosty nájemců/podnájemců a dalších uživatelů jednotek. Za dodržování domovního řádu svými hosty odpovídá nájemce/podnájemce či další osoba užívající navštívenou jednotku.
4. Za porušení domovního řádu může společnost udělit administrativní poplatek dle přílohy č. 1.
5. V případě, že nájemci/podnájemci užívající, i přes písemné upozornění Společnosti budou užívat jednotku v rozporu s tímto domovním řádem, je Společnost oprávněna vypovědět podnájem jednotky v souladu s ustanovením podnájemní smlouvy, která byla mezi Společností a nájemce/podnájemcem.
6. Další podmínky jsou stanoveny ve specifikaci Provozního domovního řádu.

7. Nedílnou součástí domovní řádu jsou i manuály, se kterými je nájemce/podnájemce povinen se seznámit na webu společnosti www.lukaliving.cz