

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímateli, vlastníky bytových jednotek (garáží) nebo členy družstva je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, stanovami družstva a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (nebytových prostor) v domě a pro další osoby vstupující do domu.

II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovou jednotkou-nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní box, spížní komory mimo byt, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání v prohlášení vlastníka. Patří mezi ně zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, balkóny, lodžie, terasy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidová místnost, výtahy, kotelny, komíny v celé své délce včetně vyvločkování, rozvody domácích telefonů, zvonky, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, rozvody kanalizace končí u zaústění do svislých stoupacích potrubí v instalačních šachtách, rozvody vody končí u bytového vodoměru, rozvody silnoproudé elektroinstalace končí u elektroměru, slaboproudé elektroinstalace u rozvaděče popř. u zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb. vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách). Rozvody vzduchotechniky končí u zaústění do společného potrubí, osvětlení společných částí domu, společné televizní antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu (např. studny, oplocení, přístupové chodníky – pokud jsou ve vlastnictví bytového domu, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače na koberce) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

III.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu /nebytového prostoru

1. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Stavební úpravy bytu je vlastník jednotky předem oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku a to ve lhůtě nejméně 10 dní předem. Není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
3. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití.
4. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem ověření, zda stavební úpravy v bytě neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Dále je povinen umožnit vstup do bytu k za účelem umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
5. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
6. Pro případ havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
7. V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti

zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí.

IV.

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném chována. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen:
 - a. dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy vztahujících se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu.

V.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.).
3. Vstup na střechu domu, k technickým zařízením jako jsou do předávací stanice tepla a strojovna výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru;
 - b. zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.;
 - c. dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu).

VI.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy či přesahujících půdorys balkónu nebo terasy, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu.
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.

VII.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu v rozsahu dle rozhodnutí členské schůze samosprávy, pokud úklid není zajištěn jiným způsobem.
3. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

VIII.

Odemykání a uzavírání domu

1. Uživatelé domu jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře do domu byly vždy zavřené. V případě, že je nutné ponechat dveře delší dobu otevřené, zajistí uživatel, aby nedocházelo k vniknutí cizích osob či zvířat do domu.
2. Klíče od vyhrazených společných prostor (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou uloženy na určeném místě.

IX.

Klid v domě

1. Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem, kouřem apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.
3. V době od 20.00 do 8.00 jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě

tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Stavební hlučné práce nesmí být prováděny v neděli a ve dnech pracovního klidu.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a vnitrodružstevních předpisů.
2. Domovní řád byl přijat jako součást stanov Stavebního bytového družstva dne 26.5.2022.