

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, zajištění podmínek řádného užívání družstevních bytů, jakož i v zájmu upevnění občanského soužití v družstevních domech, ve snaze předcházet možným problémům, vydává představenstvo družstva tento domovní řád, který je závazný pro všechny nájemce bytů a nebytových prostor družstva, pro jejich podnájemce, jakož i pro všechny osoby, které se v těchto domech zdržují.

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech s vlastnickým podílem bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem v platném znění a platnými stanovami družstva.

Čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, sušárna mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to, i když jsou umístěny mimo dům: dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník 89/2012 v paragrafech 2201 a dalších v platném znění a platné stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Pověřený zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce 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 družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru pověřenému zástupci bytového družstva (viz čl. 3 odst. 3 DR)
 - na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním byt užívají
 - umožnit preventivní požární prohlídky
 - smetí, odpadky a vychladlý popel vysypávat do nádob k tomu určených a nedávat tam materiály a hmoty, které do domovního odpadu nepatří (podrobnosti upravuje vyhláška místně příslušného obecního úřadu o nakládání s odpady v platném znění.)
5. Nájemci bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4
DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu zvířat.

ČL. 5
UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně, apod.) nebo těch, které patří k vybavení domu.

2. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.

3. Nájemcům je zakázán vstup na střechy domů.

4. Bez souhlasu družstva je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.

5. Informační a reklamní zařízení (mimo informačních a reklamních zařízení družstva) smějí být umístěna na domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva.

6. V domě je nutno udržovat instalaci a čitelnost tabulek: „Hlavní vypínač el. proudu“, „Hlavní uzávěr plynu“, „Hlavní uzávěr vody“, „Kotelna, vstup zakázán“, „Zákaz kouření a vstupu s otevřeným ohněm“ ve sklepních prostorách apod.

čl. 6
SKLEPY

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání osobních věcí uživatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemohou být používány k jiným účelům.

2. Jakékoliv rozšiřování sklepních boxů je zakázáno.

3. Ve sklepech není dovoleno garážovat jednostopá motorová vozidla.

4. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, nebo nepříjemného zápachu.

5. Ve sklepech je zakázáno používání otevřeného ohně, kouření a skladování hořlavých látek.

6. V době mrazů nesmí sklepní okénka otevřena.

čl. 7
PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

1. Způsob užívání prádelny, sušáren, mandloven stanoví představenstvo.

čl. 8
VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty. Rovněž osazování ochranných mříží a

podobných konstrukcí na lodžie a balkóny lze realizovat pouze se souhlasem družstva.

2. Sušení prádla na balkónech, lodžích obrácených do ulic, je povoleno pouze uvnitř balkónu tak, aby toto nebylo viditelné z ulice. K sušení prádla je nutno využívat prostory v domě k tomu určené.

3. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 9

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat čistotu u popelníkových a kontejnerových stání.
- Ti uživatelé bytu, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnajímkem.
- V případě neprovádění úklidu společných prostor je družstvo oprávněno zahrnout náklady na tento úklid do nájemného za byt.

čl. 10

OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod – v případě dohody družstevníků vchodu, nebo rozhodnutí představenstva. V případě, že členská schůze družstva rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou uloženy u správce vchodu. O jiném místě uložení, popř. o přijatých změnách, budou nájemníci informováni na členské schůzi družstva.

čl. 11

KLID V DOMĚ

1. Nájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem.

2. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno: vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit apod. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, případně další zdroje hlasitého zvuku.

3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

čl. 12

Nevyužívá se

čl. 13

UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Uživatelé nebytových prostor smějí používat tyto pronajaté prostory pouze za podmínek a pro účely vyplývající z nájemní smlouvy.

čl. 14

ZÁKLADNÍ POVINNOSTI FYZICKÝCH OSOB PŘI PŘEDCHÁZENÍ POŽÁRU

1. Fyzické osoby jsou povinny:

- dodržovat předpisy o požární ochraně uvedené v zákoně o požární ochraně a v předpisech souvisejících v platném znění
- udržovat volné únikové cesty (schodiště, chodby apod.) vedoucí k východu z objektu
- udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany, k hlavním uzávěrům plynu a vody a rozvodným zařízením elektrické energie, k hydrantům, měřičům atd.
- ve společných prostorách dodržovat zákaz kouření
- při používání tepelných, elektrických, plynových nebo jiných spotřebičů pečovat o to, aby se v blízkosti těchto spotřebičů nenacházely hořlavé látky včetně topiva
- dbát na to, aby roztopená kamna, zapnuté elektrické nebo plynové spotřebiče nebyly ponechány bez dozoru, pokud to návod k obsluze vyžaduje
- dodržovat návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcí k materiálům, látkám a výrobkům
- dodržovat bezpečné vzdálenosti určené návodem na instalaci a užívání spotřebičů od stavebních konstrukcí, podlahové krytiny a zařizovacích předmětů z hořlavých hmot. Pokud tento návod není dodán spolu se spotřebičem, lze za bezpečnou vzdálenost považovat u spotřebičů na pevná paliva vzdálenost 800 mm ve směru hlavního sálání a 200 mm v ostatních směrech, u spotřebičů na kapalně a plynne palivo a elektřinu - vzdálenost 500 mm ve směru hlavního sálání a 100 mm v ostatních směrech
- při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek používat jen přenosné obaly k tomu určené, odstraňovat bezpečným způsobem hořlavé kapaliny, které uniknou z obalů při manipulaci s nimi
- dbát zvýšené opatrnosti při skladování a používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár, nebo jej dále rozšiřovat apod.
- při používání spotřebiče na propan-butan umísťovat provozní tlakové nádoby na lehkém přístupném dobře větraném místě, kde se nenachází zdroj otevřeného ohně, zásobní tlakové láhve chránit před povětrnostními a jinými vlivy a neukládat je v prostorách pod úrovní okolního terénu, ve světlících, na půdách, v garážích, kotelnách, šachtách bytových jader, v místnostech tvořících bytová příslušenství, v místnostech určených ke spaní a v jiných společných prostorách
- udržovat pořádek ve sklepech a jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru tak, aby nedošlo ke ztížení zásahu jednotky požární ochrany
- pečovat o řádný dozor nad dětmi, dbát na to, aby jim byl zamezen přístup k zápalkám a k lehce hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání

2. Fyzická osoba nesmí:

- provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pokud nemá odbornou způsobilost požadovanou pro výkon takových prací zvláštními předpisy
- poškozovat nebo zneužívat hasicí přístroje nebo jiné věcné prostředky požární ochrany

čl. 15

VYHLÁŠENÍ POŽÁRNÍHO POPLACHU

1. Vznikne-li v obytných budovách požár, je každý povinen jej uhasit vlastními silami za pomoci dostupných věcných prostředků požární ochrany. Nejde-li požár uhasit, je občan povinen vyhlásit požární poplach a požár ohlásit na ohlašovnu hasičského záchranného sboru příslušné obce.

2. Po vyhlášení požárního poplachu je povinností každého občana poskytnout osobní nebo věcnou pomoc při záchraně osob a likvidaci požáru.

3. Při požáru je nutné vypnout v prostorách zasažených nebo ohrožených požárem hlavním vypínačem přívod el. energie nebo hlavní uzávěr přívodu plynu.

čl. 16

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.

2. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.

3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.