

DOMOVNÍ ŘÁD

Stavební bytové družstvo Pálava, Hustopeče u Brna

Článek 1- Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domech ve vlastnictví nebo většinovém spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva (dále SBD) a v domech, ve kterých SBD vykonává funkci správce, přičemž základní úprava této oblasti vyplývá z občanského zákoníku v platném znění a předpisů s ním souvisejících, ze Zákona o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb. v platném znění a ze stanov SBD z 20. 6. 2001

Článek 2- Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, a to ve smyslu stavebního zákona č. 109/2001 Sb. v platném znění.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže, ateliéry apod.). 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 boxy, spižírny mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony a lodžie se vstupem mimo byt, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny komíny, rozvody vody a tepla, 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.

Článek 3- Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. SBD je povinno v rámci svých možností zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. SBD je oprávněno po předchozím oznámení nájemci (vlastníkovi) 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 (vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí SBD neprodleně nájemce (vlastníka) a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné části domu, jejichž využívání je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení SBD umožnit přístup do bytu či nebytových prostor za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce (vlastníka) oznámit SBD místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zmocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci (vlastníci) bytů či nebytových prostorů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům (vlastníkům) výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního (vlastnického) vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu SBD a to ani na svůj náklad! V případě nedodržení této zásady může SBD nařídit odstranění provedených změn. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením jakýchkoliv změn a úprav v bytě. Vlastník smí provádět bez souhlasu SBD pouze takové úpravy bytu, které nijak nenaruší statiku nebo funkčnost domu a všech dalších částí domu (svodů, rozvodů energií apod.) potřebných pro ostatní bydlící a nájemníky. Zároveň plně odpovídá za případné škody a náklady, které by porušením tohoto bodu nastaly.

Článek 4- Držení domácích zvířat

1. Uživatelé bytů nesou plnou odpovědnost za jakákoliv zvířata, která jsou v bytě držena, pokud to neodporuje obecně platným předpisům. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a okolí domu.

2. Řídí se vyhláškami příslušných městských a obecních úřadů o chovu psů a jiných zvířat.

Článek 5- Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. **Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách povoleno!**

2. Zařízení pro civilní obranu nejsou ve smyslu tohoto předpisu společnými prostorami a jejich užívání upravují zvláštní předpisy.

3. Bydlícím se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako např. uzávěry, hydranty, měřiče, vstupy do zařízení CO apod.

4. Bydlícím je zakázán vstup na střechy domů!

5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání. Přitom musí být znemožněn přístup ptáků a jiného zvířectva do domu.

6. Ve sklepech je zakázáno ukládat snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně! Bydlící jsou povinni učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Článek 6- Prádely, sušárny, mandlovny

1. Způsob užívání prádelny, sušáren, mandloven stanoví výbor domovní samosprávy nebo domovní schůze.

2. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a energií je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

3. U prádelny a mandloven s měřením spotřeby vody a energií je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a popř. tento vrátit pověřené osobě v domě.

Článek 7- Vyvěšování a vykládání věcí

1. Bydlící nesmí bez předchozího písemného souhlasu SBD umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii, oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty!

2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a věci ostatních, níže bydlících.

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

Článek 8- Zajištění pořádku a čistoty v domě

Bydlící jsou povinni se podílet 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 patřících k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě, či podle zásad v domě obvyklých.

Článek 9- Otvírání a zavírání domu

1. Bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 do 6,00hod. V případě, že výbor domovní samosprávy nebo domovní schůze rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy nebo domovní schůze uloženy na určeném místě.

Článek 10- Klid v domě

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

2. V době od 22,00 do 6,00 hodin jsou bydlící povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost jejímž důsledkem je hluk, zvláště pak hrát na hudební nástroje, používat el. nářadí, hlučně se bavit apod. Rovněž je povinností bydlících ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.

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

Článek 11- Závěrečná ustanovení

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

2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny osoby v domě, tedy vlastníky, nájemníky, podnájemníky i návštěvníky kohokoliv z nich!

3. Porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Jednání, která naplňují skutkovou podstatu přestupku, budou postihována podle zákona č. 200/1990 Sb. o přestupcích v platném znění a příslušných vyhlášek městských a obecních úřadů v platném znění.

4. Tento novelizovaný domovní řád byl schválen příslušným orgánem družstva.

Důležitá tel. čísla:

SBD Pálava

správa	519 411 136
údržba	519 411 220
havarijní služba	603 343 904

Důležitá telefonní čísla

hasiči 150	zdrav. záchranná služba 155	policie 158	tísňové volání 112
Poruchy plynu 1239	Poruchy na elektro síti 840 111 222		
Vodárny 519 443 220, 519 351 133			