

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 č.89/2012 Sb. v platném znění a předpisů s ním souvisejících, ze Zákona o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb. v platném znění a ze Stanov SBD ze dne 10.11.2021. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele (nájemce, vlastníky) bytů a nebytových prostor v domě a pro další osoby vstupující do domu.

Článek 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 (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, spížírny 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, plyn a elektřina, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek 3- Práva a povinnosti z užívání bytu (nebytového prostoru)

1. SBD je povinno v rámci svých možností zajistit nájemci (vlastníkovi) družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
2. SBD je oprávněno po předchozím oznámení uživateli (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 i bez souhlasu uživatele (nájemce, vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí SBD neprodleně uživatele (nájemce, vlastníka) a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. Uživatel (nájemce, vlastník) 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.
4. 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.
5. Nájemci (vlastníci) bytů či nebytových prostorů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům 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.
6. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech

nebo zařízení domu 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 povinen předem oznámit družstvu (správci domu a pozemku). 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.).

7. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu 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.

8. 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 za účelem umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

9. 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).

10. Pro případ havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně emailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.

11. 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 nařídít 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. 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, nepřečkovávat zvířata a nekrmit 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.

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. **Umísťování 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. Nájemci (vlastníci) zajišťují trvale provozuschopnost hasicích zařízení v domech.

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

4. Uživatelům 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! Uživatelé jsou povinni učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Článek 6- Prádely, sušárny, mandlovn

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví výbor domovní samosprávy nebo domovní schůze, popř. správce.

2. U prádelen 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 prádelen 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 mandlovn a popř. tento vrátit pověřené osobě v domě.

Článek 7- Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatelé nesmí bez předchozího písemného souhlasu SBD (správce domu) 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** (správce domu). 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

Uživatelé jsou povinni se podílet na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zemetání 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, pokud úklid není zajištěn jiným způsobem.

Článek 9- Otvírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 do 6,00hod. V případě, že výbor domovní samosprávy, domovní schůze nebo správce 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 (správce domu) uloženy na určeném místě.

Článek 10- Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní v domě nadměrným hlukem, zápachem, kouřem apod..

2. V době od 22.00 do 06.00 hodin jsou uživatelé 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.. V době od 20.00 do 08.00 hodin jsou všichni nájemci (vlastníci) 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.

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 a vnitrodružstevních předpisů a stanov.

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

3. Jednání, která naplňují skutkovou podstatu přestupku, budou postihována podle zákona 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/předseda

519411136 / 603542789

údržba/technik

519411220 / 603887517

Důležitá telefonní čísla

hasiči 150 zdrav.záchranná služba 155 policie 158 tísňové volání 112

poruchy plynu 1239 poruchy na elektro síti 840 111 222

Poruchová linka 519 810 000