

DOMOVNÍ ŘÁD
MACOCHA, stavební bytové družstvo,
Pražská 66 Blansko

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v domě, vydává shromáždění delegátů družstva tento "Domovní řád", který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí ve vlastnictví, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorech a společných částech zdržují. Závazný je taktéž pro vlastníky bytů, nebytových prostor a společných částí budov pokud o tom rozhodne řádně svolané a usnášení se schopné shromáždění vlastníků v daném domě.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví či správě bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva, stanovami společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), nájemní smlouvou a smlouvou o zajišťování správ společných částí domu.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Uživatelem bytu se rozumí člen družstva - nájemce bytu, vlastník bytu, podnájemce.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a pod.).
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry).
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, společné balkony a lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidové místnosti, 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 a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. studna, septik, dvůr, oplocení).
6. Pověřeným zástupcem družstva se rozumí pracovník správy družstva nebo výboru samosprávy, opravňujícího k provedení požadovaného úkonu. Pro účely tohoto řádu je dále pod pojmem "družstvo" nebo "SVJ" myšlen statutární orgán, nebo jím určená osoba.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu a užívání bytu

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje občanský zákoník a stanovy, včetně vnitřních předpisů družstva).
2. Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných. Jejich výkon práv a povinností nesmí být dále v rozporu s dobrými mravy.
3. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva nebo SVJ, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a pod. Podrobnější úpravu řeší směrnice družstva (SVJ) a uživatel bytu je povinen se touto směrnicí řídit. Družstvo (SVJ) může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střeších domů lze jen po projednání s družstvem (SVJ), a to postupem s ním dohodnutým.
4. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinností družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
5. Družstvo (SVJ) je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Vyjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na

- majetku) bude zpřístupněn byt policií i bez souhlasu uživatele (vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí družstvo (SVJ) neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je nutno, aby v případě déle trvající nepřítomnosti, uživatel oznámil družstvu (SVJ) místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, garáže, sklepu, případně dalších místností jím užívaných. 7. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění uživatele závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

Čl. 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu je povinen v souladu s usnesením členské schůze samosprávy (shromáždění SVJ), podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor - částí v domě, sklepech, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků, zajištění posypu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Ti uživatelé bytu, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnajímelem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky a pod. je možné jenom na místech k tomu určených (např. klepače koberců).
3. Úklid a čištění se provádí minimálně 1x týdně, pokud momentální situace nevyžaduje úklid častější.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů 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 bytů v domě. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně a pod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid nebo hasící přístroje apod.).
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.
3. Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.
4. Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným družstvem nebo výborem samosprávy (SVJ), a to na vlastní nebezpečí.
5. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. Bez souhlasu pronajímatele (družstva) nebo shromáždění vlastníků je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy. Změna užívání společných prostor je řešena stanovami družstva, SVJ, zákonem o vlastnictví bytů.
7. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vhadzovat do nich odpadky apod.
8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázáno.
9. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace (pracovník).
10. Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.

11. Ve všech společných prostorách domu je kouření zakázáno.

Čl. 6

Prádelna, sušárna, mandlovna

1. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovny stanoví členská schůze samosprávy příslušného domu či shromáždění SVJ. Za dodržování tohoto usnesení členské schůze nebo shromáždění SVJ odpovídá výbor samosprávy (SVJ).

Způsob úhrady:

- Spotřeba vody, pokud není ve společných prostorách měřená, se zahrnuje do celkové spotřeby vody v domě. Pokud je spotřeba vody měřená, rozpočítá se při vyúčtování na jednotlivé uživatele užívající tyto místnosti podle skutečné spotřeby vody. Náklady na spotřebu teplé vody, pokud je měřená, se rozpočítají podle skutečné spotřeby teplé vody na uživatele v ceně spotřební složky teplé vody. Spotřeba el. energie (plynu) v prádelně a mandlovně, případně další správní náklady související s provozem se po skončení zúčtovacího období rozpočítají na jednotlivé uživatele užívající tyto místnosti podle skutečné spotřeby na ně připadající. Pokud nelze zjistit spotřebu energií vzniklou s používáním prádelny, mandlovny, stanoví úhradu a způsob jejího vyúčtování představenstvo družstva (správce objektu). U prádelny a mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel bytu povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.
2. Při praní je nutno řádně větrat. Dále je nutno dodržovat všechny zásady bezpečnosti při používání jak el. zařízení prádelny, tak i mandlovny.
3. Po použití prádelny a mandlovny je uživatel povinen řádně uklidit a odevzdat klíč na určené místo.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva (SVJ) umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA žádná zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na spodní balkóny a nesmáčela (neničila) fasádu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních, rozhlasových a televizních antén i satelitních a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva (SVJ). Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnosti okolí a ruší jeho vzhled.
4. Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva či společenství vlastníků a v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného.
2. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena zejména: - učinit taková opatření, aby chovaný pes nenarušoval občanské soužití štěkotem, vytím apod. - odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i přílehlých pozemcích - je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolí.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod., pokud není zvyklost nebo dohoda jiná.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení v domě jsou podle rozhodnutí samosprávy (SVJ) uloženy na určeném místě, o čemž musí být všichni informováni.

Čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.

2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů 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, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností uživatelů ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby se v nich zdržující.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů.
2. Porušování soužití v domě musí řešit výbor samosprávy SVJ, členské schůze samosprávy, shromáždění SVJ, předseda představenstva, příp. představenstvo nebo kontrolní komise, nebo přestupková komise při městském nebo obecním úřadu.
3. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek měst, obcí a platnými stanovami bytového družstva a SVJ.
4. Jestliže uživatel nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené touto vyhláškou (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi uživatele z bytu (§ 711, odst 1, písm. c) obč. zák.) nebo vyloučení z družstva se zánikem nájmu bytu.

Domovní řád byl schválen Výročním shromážděním delegátů dne 17.05.2005 a nabyl účinnosti dne 01.07.2005.