



Domovní řád

Stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí

Část první

Úvodní ustanovení

Čl. 1

- (1) Domovní řád je v návaznosti na příslušné legislativní normy navržen tak, aby jeho dodržováním byl dům řádně užíván a udržován, bylo zabráněno jeho poškozování a bylo zajištěno právo všem obyvatelům v domě na nerušené, spokojené a bezpečné užívání bytů a společných prostor domu.
- (2) Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro vlastníky a nájemce bytů v domě (dále jen uživatel).
- (3) Uživatel plně odpovídá za to, že ustanovení domovního řádu budou plněna každou osobou užívající byt, společné prostory a společná zařízení v domě spolu s uživatelem nebo i samostatně s jeho souhlasem a dalšími osobami, jimž uživatel vstup do domu anebo do jím užívaného bytu umožnil.

Část druhá

Užívání bytu

Čl. 2

- (1) Uživatel odpovídá za to, že byt bude užíván k účelu bydlení. Kromě práva užívat byt včetně plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu, má uživatel právo užívat přístupné nebytové společné prostory a používat ostatní společné prostory a společná zařízení domu stanoveným způsobem. Uživatel je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
- (2) Bez souhlasu vlastníka domu a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo ovlivněna funkčnost společných technických zařízení domu (např. se jedná o zařízení na plyn a rozvod plynu, zařízení pro centrální vytápění, zařízení rozvodu vody, elektřiny, vzduchotechniky, domácího telefonu, systém televizní antény atd.).

Část třetí

Společné prostory a společná zařízení domu

Čl. 3

- (1) Společné prostory domu uživatel může užívat jen k účelům odpovídajícím jejich určení a povaze.
- (2) Společná zařízení domu může používat jen příslušně zletilý uživatel při dodržování bezpečnostních a provozních předpisů, případně návodů na užití těchto zařízení. Např. děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
- (3) Škody na společných prostorech a společných zařízeních domu způsobené uživatelem je uživatel povinen odstranit nebo jejich odstranění správcem domu, popř. vlastníkem domu, uhradit.
- (4) Ve společných prostorech uživatel nesmí skladovat jakékoliv předměty, zejména pak přechovávat motorová vozidla, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé, případně těkavé látky (např. ředidla, rozpouštědla, technický benzin, syntetické barvy apod.).
- (5) Ve společných prostorech nelze chovat jakékoliv zvíře.
- (6) Ve všech společných prostorech je zakázáno kouření.

Čl. 4

Společný prostor domu - prádelna, mandlovna, dílna

- (1) Společný prostor domu prádelna, mandlovna, dílna (je-li jím dům vybaven) je užíván způsobem stanoveným správcem domu, popř. vlastníkem domu. Tyto prostory jsou uzamykatelné a za správu klíčů, tj. jejich vydávání uživatelům odpovídá k tomu účelu správcem domu stanovená osoba (dále jen **domovník**).

- (2) Uživatel v případě použití některého z těchto prostorů si od domovníka, vyzvedne klíče a tento prostor použije k odpovídajícímu účelu. Pokud jsou v prostorech prádelny, mandlovný, popř. dílny instalována společná účelová technická zařízení uživatel při použití těchto zařízení je povinen dodržovat bezpečnostní a provozní předpisy a udržovat jejich čistotu. Přitom je povinen dodržovat správcem domu, popř. vlastníkem domu stanovený způsob jeho užívání. Např. provést zápis do příslušné knihy o termínu a délce užívání společného zařízení domu, množství odebrané vody, elektrické energie nebo plynu a případně i o uživatelem zjištěné zjevné vadě společného zařízení.
- (3) Za technický stav společných účelových zařízení odpovídá správce domu, popř. vlastník domu. Uživatel má povinnost neprodleně oznámit zjevné vady těchto zařízení správcí domu, popř. vlastníkoví domu.
- (4) Bezprostředně po ukončení použití předmětného společného prostoru domu uživatel klíče od tohoto prostoru vrátí domovníkovi.

Čl. 5

Společný prostor domu - sušárna

- (1) Společný prostor domu sušárna (je-li jím dům vybaven) je určen k sušení prádla. Klíče od sušárny vydává domovník. Po ukončení použití sušárny uživatel sušárnu uklidí a bezodkladně poté klíče od sušárny vrátí domovníkovi.
- (2) Sušárnu nelze používat k jiným účelům.

Čl. 6

Společný prostor domu - kočárkárna, kolárna

- (1) Společný prostor domu kočárkárna, kolárna (je-li jím dům vybaven) je výlučně určen k ukládání kočárků a jízdních kol.
- (2) Jiné předměty v tomto společném prostoru domu ukládat nelze. Budou-li do tohoto prostoru přesto uloženy, musí být na výzvu správce domu, jejich vlastníkem odstraněny.

Čl. 7

Společný prostor domu - ostatní sklepní prostor

- (1) Společný prostor domu ostatní sklepní prostor tvoří ty půdorysné plochy tohoto prostoru, které nejsou zastavěny oddělenými sklepními kójemi. Oddělená sklepní kóje je součástí v domě vymezených jednotek. Ostatní sklepní prostory musí být užívány k účelu, ke kterému byly zřízeny, tj. zejména k volnému přístupu ke sklepním kójím.
- (2) V domě vytápěném pevnými palivy a to jak centrálně, tak i individuálně, lze v ostatním sklepním prostoru ve správce určeném místě, popř. i v oddělených sklepních kójích, skladovat pevná paliva. Po transportu pevného paliva je povinností toho, jemuž palivo patří, transportem paliva znečištěné společné prostory očistit.
- (3) V domě s centrálním vytápěním, nebo v domě, kde není topeno pevnými palivy, sklepní kóje slouží výhradně jen k ukládání potravin a osobní sportovní vybavy. Změna užívání sklepních kójí je možná pouze po dohodě s vlastníkem domu.

Čl. 8

Společný prostor domu - centrální schodiště

- (1) Podlaha u vchodových dveří domu, schody mezi patry, podlahy mezipater, podlahy před byty, schody do suterénu včetně podlahy suterénu nesmí být zastavěny předměty, aniž by zůstal souvislý průchod o šířce 110 cm. Na skříně hydrantů (pokud je jimi dům vybaven) nesmí být pokládány žádné předměty. Rovněž nesmí být jakýmkoliv způsobem omezen přístup k hasicím přístrojům umístěným na stěnách centrálního schodiště.
- (2) Okna centrálního schodiště musí být v případě deště a v nočních hodinách uzavřena. Větrání těmito okny je povoleno krátkodobě, a pokud je třeba větrat dlouhodobě, je toto větrání povoleno pouze v režimu mikroventilace.

Čl. 9

Společný prostor domu – vstupní a ostatní dveře těchto prostor

- (1) Vstupní dveře do domu je třeba z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku zavírat. Po 22:00 hod. se uživatelům doporučuje vstupní dveře do domu i zamykat. K účelu zamykání jsou vstupní dveře domu

s ohledem na požární bezpečnost vybaveny panikovým zámekem k jehož uzamčení nebo odemknutí slouží otočný element na vnitřní straně zámku dveří.

- (2) Vpuštění cizí osoby do domu přímo nebo prostřednictvím systému domácího telefonu se doporučuje z bezpečnostních důvodů jen po uspokojivém zjištění, že tato osoba má oprávněný důvod do domu vstoupit, přičemž i tak platí odpovědnost uživatele uvedená v článku I. odst. 3 tohoto domovního řádu.
- (3) Dveře oddělující některé společné prostory domu, jako je přístupový prostor ke sklepům, přístup do kolárny, přístup do kočárkárny a přístup do chodeb v technickém podlaží domu (pokud je těmito prostory dům vybaven a jsou opatřeny dveřmi) je třeba zamykat.

Čl. 10

Společný prostor domu – chodby technického podlaží domu, půda domu

- (1) V chodbách technického podlaží domu a na půdě domu (pokud je těmito prostory dům vybaven) nelze uživateli ukládat žádné předměty.
- (2) Budou-li do tohoto prostoru přesto uloženy, musí být na výzvu správce domu, jejich vlastníkem odstraněny.

Čl. 11

Společné části domu – balkony, lodžie, fasáda, střecha ad.

- (1) Uživatel bytu nesmí bez souhlasu vlastníka domu nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, okna, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- (2) Květiny v nádobách umístěné na parapetu okna nebo na zábradlí balkonů musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání těchto květin je nutno zajistit, aby z nádob netekla voda, nesmáčela a nešpinila fasádu domu, popř. nedělala škodu na majetku uživatelů domu.
- (3) Pro instalaci vlastních venkovních antén a jejich svodů na společných částech domu je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka domu nebo správce domu.

Část čtvrtá

Správa technického vybavení domu

Čl. 12

- (1) Veškeré uzávěry vodovodního a plynovodního potrubí, ústředního topení, kanalizační čistící otvory a další podobná technická zařízení domu musí být vždy volně přístupná. Totéž platí o komínových dvířkách.
- (2) Klíče od zónové regulace (pokud takovým zařízením je dům vybaven) má vlastníkem domu nebo správcem pověřená osoba pro případné nastavení regulace po dohodě s dodavatelem tepelné energie.
- (3) Domovní kotelny a předávací stanice v domech jsou řízeny automaticky. Mimo to je správcem domu nebo majitelem domu sjednanou obsluhou zajišťován potřebný dozor těchto zařízení.

Část pátá

Technický provoz domu

Čl. 13

- (1) Správce domu je z pověření vlastníka domu povinen pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení této povinnosti je prováděna základní údržba domu, technické prohlídky domu, předepsané revize a povinné zkoušky technického vybavení domu, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. Pro možnost provádění výše uvedených činností správcem k zajištění řádného provozu a technického stavu domu je uživatel povinen umožnit správci domu nebo jím pověřené osobě přístup ke společným zařízením domu přístupným z bytu. Jedná se například o vodovodní, plynovou nebo elektrickou instalaci, topení, kanalizační svod, rozvod a ovládání vzduchotechniky.
- (2) Běžný úklid společných prostor domu a bezprostředního okolí domu, ve stanoveném termínu a rozsahu dle správce domu, zajišťuje uživatel. V případě, že tento běžný úklid nebude uživatelem zajištěn, může jej zajistit správce domu pověřenou třetí osobou na náklad uživatele. V případě, že úklid bude třeba z výše uvedeného důvodu zajistit pro většinu uživatelů, bude správcem domu v domě zaveden režim úklidu dodavatelsky a jeho úhrada rozpočítána na jednotlivé byty v domě.

Část šestá
Chov domácích zvířat a jiných živočichů
Čl. 14

- (1) Chovat psy, kočky a další domácí zvířata v bytech v přiměřeném množství je uživatelům povoleno, pokud neobtěžují ostatní uživatele v domě.
- (2) V případě znečištění společných prostor domu a případně i společných zařízení domu (např. kabiny výtahu) zvířaty uživatele je tento povinen bezprostředně toto znečištění odstranit.
- (3) Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních uživatelů v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v domě zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo byt chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi byty).
- (4) Uživatel je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu nežádoucího hmyzu v bytě a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt nežádoucího hmyzu je uživatel povinen neprodleně oznámit správci domu nebo majiteli domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého bytu, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto uživateli.

Část sedmá
Klid v domě
Čl. 15

- (1) Uživatel je povinen se chovat v domě tak, aby nadměrným hlukem neobtěžoval ostatní uživatele. Pokud je uživatel nucen dělat nadměrný hluk, v důsledku úpravy nebo opravy bytu, oznámí tuto situaci předem vlastníkovému domu nebo správci domu a vhodnou formou a v dostatečném předstihu alespoň deseti dnů i ostatním uživatelům v domě kde uvede počátek a předpokládanou délku tohoto stavu. Uživatel bude dbát na to, aby dobu, po kterou okolí obtěžuje hlukem, zkrátit na nejkratší možnou míru, přičemž bude dbát předpisu správce domu nebo vlastníka domu, kdy lze úpravu nebo opravu spojenou s nadměrným hlukem v bytě provádět. Zakazuje se provádět úpravy nebo opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem ve večerních hodinách po 20. hodině. Úpravy nebo opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem se zcela zakazuje provádět v neděli a ve svátek. Zákaz se nevztahuje na odstranění havarijního stavu.
- (2) Noční klid je v domě stanoven od 22:00 hod. do 7:00 hod. V tomto období nelze spouštět hlučné spotřebiče a případně i jinak ostatní bydlící v domě obtěžovat a rušit hlukem.

Část osmá
Závěrečná ustanovení
Čl. 16

- (1) Domovní řád je správcem domu nebo vlastníkem domu vyvěšen v domě v místech k tomu určených tak, aby byl přístupný všem uživatelům.
- (2) Nedodržování tohoto řádu uživatelem bude projednáno jako přestupek podle zákona č. 200/1990 Sb. o přestupcích a jako porušování občanského zákoníku.
- (3) Dodržování Domovního řádu je v zájmu všech v domě, neboť může zajistit pro všechny obyvatele domu žádoucí stav, v němž svoboda jednoho uživatele končí tam, kde začíná svoboda uživatele druhého.

Tento domovní řád byl schválen usnesením představenstva č. 11-3/4 dne 29. 10. 2014 a nabývá účinnosti dne 01. 01. 2015.

Pavel Čada v.r.
ředitel družstva