

DOMOVNÍ ŘÁD

pro Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII

Článek I

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, garáže, nebytových prostorů a společných částí výše uvedeného domu (dále jen „dům“) včetně organizačních pravidel. Domovní řád přispívá k řádnému užívání domu, k jeho udržování na požadované úrovni a k zabránění jeho poškození a znehodnocování. Dodržování zásad domovního řádu umožní bezpečnost při užívání domu a snížení nákladů při údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné části domu a zařízení v domě, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemce a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do domu (dále jen „uživatel jednotky“) a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

Článek 2

Základní pojmy

1. Jednotkou se rozumí Byt nebo Garáž, viz dále.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské, zájmové činnosti a ateliéry). Nebytovými prostorami nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
4. Garáží se rozumí garážová jednotka, ve které jsou umístěna garážová stání.
5. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
6. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, kotelny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Článek 3

Práva a povinnosti z užívání jednotky

1. Uživatelé jednotek jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy, stanovami a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, případně domu jako celku, je uživatel jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit oprávněné osobě přístup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu, příp. instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody a umožnit odečet naměřených hodnot. Osobu oprávněnou určuje statutární orgán.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění jednotky policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí statutární orgán neprodleně uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli jednotky v případě déletrvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění jednotky a oznámit statutárnímu orgánu osobu, kterou lze za tímto účelem kontaktovat.
5. Uživatel jednotky se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

6. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části domu jen podle jejich určení. Je povinen udržívat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
7. 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 domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu statutárního orgánu a bez stavebního povolení 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, vдуchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
8. Uživatel jednotky, který umožní užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně tento uživatel jednotky oznámí statutárnímu orgánu počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán právo uživatele vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení užívání jednotky třetími osobami.
9. Uživatel jednotky, který sám v domě nebydlí, je povinen oznámit statutárnímu orgánu svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán oprávněn účtovat přiměřený poplatek schválený členskou schůzí.
10. Každý uživatel jednotky je povinen oznámit nejpozději do 30 dnů pravdivě změnu počtu osob užívajících jednotku v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce správci a statutárnímu orgánu.

Článek 4

Požární ochrana

1. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
2. Základní povinnosti uživatelů jednotek v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz domu.
3. Není povoleno rozdělování otevřeného ohně na balkónech a terasách.

Článek 5

Držení zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Majitelé zvířat odpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům jednotek, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 10).
1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby nedocházelo zejména k:
 - nekontrolovanému pohybu zvířat ve společných částech Budovy (např. bez vodítka, bez doprovodu majitele zvířete),
 - obtěžování ostatních uživatelů bytu nadměrným hlukem nebo zápachem způsobeným přítomností domácího zvířete,
 - znečišťování společných částí domu.
2. V případě oprávněné stížnosti ostatních uživatelů bytu je chovatel zvířat povinen v prostorách domu chov nebo držení zvířat bez zbytečného odkladu ukončit. Nesplnění této povinnosti je družstvo povinno oznámit příslušnému orgánu veřejné moci jako přestupek.
3. Množství jakéhokoliv zvířectva je v domě a bytech zakázáno.
Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garáži nebo společných částech domu je zakázáno.

4. Všichni uživatelé bytu jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu, hlodavců a jiných škůdců ve všech prostorách domu, a v případě jejich výskytu učinit bezodkladně kroky zamezující jejich šíření. Jejich výskyt jsou povinni neprodleně oznámit správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou uživatelé bytu, kterých se takový zásah týká, povinni na výzvu družstva nebo správce umožnit přístup do svého bytu/nebytového prostoru. V opačném případě jsou povinni uhradit náklady na marný zásah/výjezd.

Článek 6

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména
 - neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,
 - zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných částech domu (zejména ve výtahu a na chodbách) je zakázáno kouřit.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel jednotky nesmí bez řádného povolení umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům.

Článek 9

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům podle rozhodnutí statutárního orgánu.

Článek 10

Klid v domě

1. Je zakázáno obtěžovat ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem, pachem, kouřem, světlem (vč. kouření a grilování na balkónech, terasách, předzahrádkách s terasami, v otevřených oknech bytů (nebytových prostor), či jakýmkoli jiným způsobem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou Vlastníci a Další osoby povinni dodržovat noční klid v Budově, o sobotách, nedělích a svátcích v době od 22:00 do 08:00 hodin.
3. Stavební práce v jednotkách a společných částech domu je povoleno provádět pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 19:00 hodin. O nedělích a svátcích jsou jakékoliv stavební práce zakázány.
4. Hlučné zahradní práce na předzahrádkách s terasami, zejména sekání trávy zahradními sekačkami je povoleno provádět pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 16:00 hodin.

Článek 11

Technický provoz domu

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov vyplývá uživatelům jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která nejsou součástí jednotlivých jednotek.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a. uvnitř jednotky:
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - používat spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
 - b. ve společných částech domu:
 - dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany;
 - dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu, tj. včetně balkonů a teras;
 - udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
 - kontrolovat způsob větrání společných částí domu a po vyvětrání zavírat okna;
 - udržovat v domě pořádek a čistotu;
 - prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům jednotek.
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

Článek 13

Zvláštní ujednání pro užívání garáže

1. Využívání elektrické zásuvky v garáži je možné pouze osobami k tomu způsobilými a přístroji zrevidovanými dle příslušných technických norem.

Článek 14

Závěrečné ustanovení

2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných právních předpisů.

Domovní řád byl schválen usnesením schůze dne

