

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zajištění podmínek řádného a bezpečného užívání bytů, zabezpečení pořádku a čistoty v obytných domech, jakož i v zájmu upevnění občanského soužití, vydává NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo, Bučovice, tento domovní řád.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkonu užitelských práv, způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
2. DŘ zavazuje všechny uživatele bytů a nebytových prostor a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní vnitrodružstevní dokument blíže upravující výkon užitelských práv nájemců, vlastníků bytů členů bytového družstva i vlastníků nečlenů bytového družstva (dále jen uživatelů).
3. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.
4. Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

Čl. 2

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Základní práva a povinnosti organizace spravující domy (dále jen družstvo) a povinnosti občanů při užívání bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje v obecné rovině občanský zákoník.
2. Družstvo je povinno uživateli zajistit plný a nerušený výkon užitelských práv. Postupuje v úzké součinnosti s volenými orgány, zejména s výbory samospráv. Podmínky stanoví Stanovy družstva.
3. Uživatel bytu a pronajítelem nebytového prostoru je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak společně s družstvem podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
4. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního nebo vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 3

1. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě

bez předchozího souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace.

2. Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím souhlasu představenstva.
3. Stromy a okrasné dřeviny na pozemcích družstva mohou být odstraněny pouze po předchozím souhlasu družstva a po souhlasu odboru životního prostředí úřadu místního zastupitelstva.
4. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva a výboru samosprávy, po předchozím oznámení, vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Je dále povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace. Hrozí-li nebezpečí prodlení, nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt a to vždy za přítomnosti člena výboru samosprávy a pracovníka policie. Musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele.

Čl. 4

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli se, užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Vchody, chodby, schodiště a jiné společenské prostory se udržují volně.
2. V případě, že jsou společné prostory znečištěny, nebo jsou v nich uskladněny věci, které nesouvisí s provozem domu může družstvo po předchozím upozornění uživatelů, zajistit vyklizení na náklady bytového domu.
3. Kočárkárny a kolárny jsou určeny výhradně k umístění kočárků, jízdních kol apod. V jiných společných prostorách není přípustné tyto předměty umísťovat.
4. Nájemci jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně a zajistit, aby věci uložené ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách zásadně není z hlediska bezpečnosti a požární ochrany povoleno, zejména u hydrantů a na balkónech v mezipatrech
6. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu a kouření ve společných prostorách je zakázáno.

7. Jakékoliv provádění výrobní činnosti a oprav mimo stanovené a vybavené prostory je zakázáno.
8. Ve společných prostorách jsou umístěny prostředky protipožární ochrany. Za jejich stav a přístup k nim odpovídá výbor samosprávy.
9. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu musí být sklepní okna a okna ve společných prostorách uzavřena

Čl. 5

Užívání prádelny a sušárny

1. Společné prádelny, mandlovný, žehlírny a sušárny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé dle interní dohody samosprávy. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat dle návodu a šetrně, chránit družstevní majetek. Veškeré poruchy ihned hlásí výboru samosprávy družstvu.
2. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandloven, společných dílen a skladů a půd stanoví výbor domovní samosprávy. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. Tam, kde jsou měřiče spotřeby, je uživatel povinen provést zápis do evidence.
3. Se zařízením prádelny a mandloven je nutno zacházet s největší šetrností. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány párou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby z prádelní výpustě. Větrání do vnitřních prostorů domu je nepřipustné. V době mrazů nesmí být otevřena větrací okénka
4. Po použití prostory ji uživatel řádně uklidí a vyčistí, klíče odevzdá určené osobě, která je povinna zkontrolovat stav zařízení a pořádek v prádelně.
5. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytech vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky musí být ukončen nejpozději do 22.00 hodiny, přičemž je povinností uživatele učinit taková opatření (např. podložení), aby hlukem nerušil ostatní uživatele.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty

1. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu. (Pokud není členskou schůzí samosprávy rozhodnuto jinak).

Jde zejména o tyto práce:

- a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízení domu, schody a chodby je nutno mýt podle potřeby (dle rozpisu a podmínek stanovených samosprávou, vlhkým hadrem stírat a čistit včetně zábradlí nejméně jednou týdně nebo podle podmínek stanovených výborem samosprávy čistit schody do sklepa, volné prostory ve sklepě a společné lodžie,

schodišťová okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení).

- b) čištění chodníků, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem. Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby chodník byl řádně a včas čištěn, tj. zbaven nečistoty, smetí, sněhu a při náledí posypán. To vše zajišťují v rámci rozpisu úklidu společných prostor. Tam, kde není chodník, je třeba takto čistit část cesty, která slouží k bezpečné chůzi v šířce nejméně 150cm. Sníh se ponechá na okrajích chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikace, vchody, vjezdy do budov, plochy vyhrazené nebo potřebné k nakládání a skládání zboží a materiálu a k pouličním zařízením.
2. Jestliže znečištění vzniklo provozem (přísunem nebo odsunem materiálu, nebo zboží) některého z uživatelů nebo hospodářské nebo jiné organizace, musí být odstraněno osobou, která znečištění zavinila.
3. Výbory samospráv dle podmínek jednotlivých lokalit zajistí úklid dodavatelským způsobem za ty uživatele bytu, kteří neplní své povinnosti dané jim stanovami a tímto domovním řádem. Uživatel bytu, který řádně neplní své povinnosti, je povinen uhradit náklady za úklid
4. Není dovoleno klepat, kartáčovat příkrývky, koberce apod. mimo vyhrazená místa, zejména pak na balkónech, lodžích a z oken.
5. Není dovoleno bez souhlasu družstva využívat jednotlivými nájemci části společných prostor (části sklepů, půd, světlíků apod.), pouze pro jejich individuální potřebu a na úkor ostatních nájemníků.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům. Stálé stanoviště určené družstvem musí být co nejbližší komunikaci a nesmí být měněno. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít.

Čl. 7

Informační zařízení v domech

1. Dům (jednotlivé vchody) musí být označen číslem popisným. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytů vyvěsit své jméno
2. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (vyjma informační tabule samosprávy) mohou být umístěny na domech a uvnitř jen se souhlasem družstva (výboru samosprávy). Je-li k tomu třeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
3. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.

Čl. 8

Klíče a jejich užívání

1. Klíč k domovním dveřím může být výjimečně s vědomím výboru samosprávy zapůjčen jiné osobě,

kteřá v domě nebydlí, např. při ošetřování blízkého příbuzného apod. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzamčen, za sebou zavřít a zamknout.

2. Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností, kde jsou uzávěry vodovodu, plynovodu, od stoupaček ústředního topení a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, může být uvedeno na orientační tabuli, eventuelně tak, jak rozhodl výbor samosprávy.
3. Výbor samosprávy musí mít náhradní klíče od všech prostor s technickým zařízením domu.
4. Dům musí být řádně uzavřen. Dům se zamyká v době od 22,00 hod do 6,00 hod. Samospráva musí zabezpečit taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donáše pošty, novin nebo vstup jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

Čl. 9

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet drobná domácí zvířata (psy, kočky, morčata apod.) lze pouze tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu nebo bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě. Chovatel je povinen přihlásit zvířata k evidenci na MěÚ nebo Obecní úřad dle zvláštních předpisů. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za tato zvířata
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména:
 - a) opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku ve společných prostorách domu a jeho okolí,
 - b) dbát, aby domácí zvířata jinak neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění, je chovatel povinen znečištění odstranit,
 - c) zamezit volnému pobíhání zvířat,
 - d) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.
 - e) zajistit dobrý zdravotní stav zvířete.
3. Je zakázáno přechovávat a krmit drobné zvířectvo ve společných prostorách domu i jeho okolí a vyhazovat krmení pro tato zvířata ven z oken.
4. Chování hospodářského zvířectva je v bytových domech zakázáno.

Čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, případně jsou na návštěvě, neobtěžovaly sousedy hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, to je od 22,00 do 6,00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V uvedené době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně

se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. bouchání dveří). Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele. Vzhledem ke směnnosti některých uživatelů je třeba zohlednit právo na odpočinek těchto uživatelů i ve dne.

3. Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

Čl. 11

Předseda samosprávy, správce

1. Předseda samosprávy nebo správce (čl. 86 odst. 4 Stanov) je výkonným představitelem domovní samosprávy a jeho úkolem je zejména zprostředkovat styk uživatelů a družstva
2. Předseda příp. správce zabezpečuje zejména tyto úkoly:
 - a) informuje uživatele o jejich právech a povinnostech, které vyplývají z užívání bytů a poskytování služeb,
 - b) informuje o všech aktuálních otázkách týkajících se provozu domů a družstva obecně,
 - c) zajišťuje vhodné zveřejnění písemností, které jsou určeny pro všechny bydlící a jsou zaslány správou družstva na jeho adresu,
 - d) schvaluje v souladu se stanovami a usnesením členské schůze samosprávy čerpání z fondu oprav,
 - e) předkládá správě družstva objednávky na provedení oprav a údržby společných prostor a spolupůsobí při jejich provádění,
 - f) potvrzuje řemeslníkům a revizním pracovníkům výkazy o provedení práce a spotřebovaném čase a materiálu,
 - g) na vyžádání předkládá družstvu výkazy o stavu vodoměrů, měřičů spotřeby tepla, počtu osob obývajících byty a jiné informace potřebné pro provoz bytového hospodářství,
 - h) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s předpisem úhrad a ročním vyúčtováním.

Čl. 12

Společná a závěrečná ustanovení

1. Dojde-li ke sporu mezi uživateli bytů, je k řešení příslušný orgán obecního nebo městského úřadu
2. Závažné porušování tohoto domovního řádu může být důvodem pro vyloučení z družstva dle čl. 19 odst. 1 písm. a) Stanov družstva
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
4. Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 28.5.2002 a nabývá účinnosti 1. července 2002