

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu. Ustanovení domovního řádu se vztahují na vlastníky bytových jednotek i jednotlivé nájemce a podnájemce.

čl . II. Základní pojmy

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížíní komora mimo byt apod.).
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
- Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, nájemce a podnájemce.
- Členem společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) je každý vlastník jednotky v domě.

čl. III. Práva a povinnosti uživatelů bytů

- Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
- Bytové družstvo Pokrok jako spoluvlastník je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
- Zástupce SVJ nebo správce je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí zástupce SVJ nebo správce neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti, aby uživatel oznámil SVJ nebo zástupci správce místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- Uživatelé bytu (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem SVJ.

čl. IV. Držení domácích zvířat

- Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

čl.V. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
- Uživatelé bytu jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
- Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku.
- V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
- Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.

čl. VI. Prádelny, sušárny, mandlovn

- Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví SVJ.
- U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatek pověřené osobě.
- U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny, tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě a uhradit příslušné poplatky.
- Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí prát ve společné prádelně.
- Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době odsouhlasené SVJ.

čl. VII. Vyvěšování a vykládání věcí

- Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
- Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

čl. VIII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Uživatelé bytu a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že SVJ rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytu, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepeř, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
- Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoliv vyhazovat či vylévat z oken.
- Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

čl. IX. Otevírání a zavírání domu

- Dům je vybaven systémem elektronického vrátného s evidovanou distribucí tzv. vstupníků. Ztrátu nebo odcizení vstupníku je třeba neprodleně ohlásit SVJ.
- Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí SVJ uloženy na určeném místě.

čl. X. Klid v domě

- Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit hluk rozhlasových a televizních přijímačů a jiných audiovizuálních přístrojů.
- Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
- Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod) a mimo dny pracovního klidu.

čl. XI. Závěrečná ustanovení

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem.
- Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, vlastníky bytových jednotek, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
- SVJ je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchod do domu.

Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne 6.11. 2007 a nabývá účinnosti dnem 1.12. 2007.