DOMOVNÍ ŘÁD

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO VE STUDÉNCE – BUTOVICÍCH

Úvodní ustanovení:

- Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, domů a nebytových prostor, společných částí domů bytového družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem, případně vlastníkem, kterému je ze strany družstva poskytována, vykonávána správa, je stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva, případně nájemní smlouvou.
- Domovní řád je závazný pro všechny členy i nečleny družstva bydlící v domě, jejich rodinné příslušníky a další členy domácnosti, návštěvy a také vlastníky bytů, kterým je poskytována ze strany SBD správa.

Základní pojmy:

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím SBD určeny k bydlení a tvoří dle prohlášení vlastníka obytný prostor.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností určené k jiným účelům, než k bydlení – obchody, garáže, sklady atd.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené ke společnému užívání s bytem – sklepní koje.
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, sušárny, kolárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody teplé a studené vody, topení, kanalizace, plynu, elektřiny, balkony chodbové, společné antény, pozemky v majetku družstva a také části, které jsou příslušenstvím domu.

Práva a povinnosti z nájmu bytu:

- Práva a povinnosti z nájmu se řídí občanským zákoníkem, stanovami družstva, nájemní smlouvou a tímto domovním řádem.
- Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Nájemci jsou družstevníci, podnájemníci, vlastníci a další osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.
- Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat také společné prostory domu a současně jsou povinni dbát na to, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
- Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu a pronajaté části společných prostor za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu studené a teplé vody, RTN měřičů, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, oprav. Ve výjimečných případech – havárie, ohrožení života a zdraví osob, velké škody na majetku, bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
- Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. Jde zejména o změny ve vodovodním, elektrickém, plynovém a jiném řádu a rozvodech, vyměňování způsobu vytápění, radiátorů, osazování nových topidel, vysekávání nových otvorů, zazdívání nebo prorážení oken, přemisťování dveří, příček, narušování nosných zdí a také měnit uspořádání místností v bytě tak, jak byly zkolaudovány. Povolené úpravy provádí odborně a nese za ně plnou zodpovědnost. V případě porušení uvedených povinností je pronajímatel, SBD, oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny, které nebyly nahlášeny a povoleny, bez odkladu na svůj náklad odstranil a byt uvedl do původního stavu a dále zaplatil pokutu, která mu byla stanovena. Pokud jsou třeba pro nahlášené úpravy souhlasná vyjádření příslušného odborného orgánu nebo instituce – stavební úřad, elektrárny, plynárny atd., zajišťuje si žadatel tato vyjádření na vlastní náklady a dokládá je před započetím úprav a prací na SBD.
- Nájemci jsou povinni chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně a další předpisy a pokyny pro bydlení v domě. Pokud způsobí poškození majetku SBD sami, nebo ti, kteří s nimi bydlí, jsou povinni tyto škody na vlastní náklady odstranit a uhradit.
  Dále jsou povinni dbát o pořádek a čistotu v domě a jeho okolí nebo způsobí mimořádné znečištění uvnitř domu nebo vně domu, jsou povinni toto znečistění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno SBD na náklad nájemce, který toto znečistění způsobil.
- Nájemci a vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- Nájemci jsou povinni sledovat pokyny a informace pronajímatele a správce vyvěšené na nástěnkách a ve vývěsních skříňkách týkající se užívání společných prostor a bytů, plánovaných nebo mimořádných oprav, rekonstrukcí atd. a respektovat je, a to zejména vyžaduje-li jejich realizace spoluúčast nájemce, vstup do bytu, dočasné omezení používání výtahů, společných prostor. Při delší nepřítomnosti se doporučuje zajistit informovanost nájemce prostřednictvím jiných nájemců domu nebo podnájemníků.

Zajištění pořádku v domě:

- Pokud není zajištěno provádění úklidových prací ve všech společných částech domu smluvní organizací, úklidovou službou, provádějí tento úklid nájemci bytů dle vyvěšených pořadníků. Pokud nájemník nebo vlastník úklidy neprovádí, má nájemník nebo vlastník, který za něho úklid provede nárok na odměnu, která je řádně stanovena za tento úklid.
- Nájemníci zajišťují zejména:
  - Zametání a mytí schodů a chodeb a to nejméně jednou týdně, čištění zábradlí, výtahové kabiny, udržování čistoty ve sklepních prostorech a půdách.
  - Dále čištění chodbových oken, balkonů, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
  - Zavírání a otevírání domu.
  - Čištění a odklízení sněhu a nečistot na přístupovém chodníku k jednotlivým vchodům domu.
  - Vyklepávat koberce, rohože apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno tuto činnost provádět z oken a bytových nebo chodbových balkonů. Rovněž tak je zakázáno věšení prádla na chodbových balkonech.
  - Požární zařízení – hydranty, hasící přístroje, hadice, případně jiné požární zařízení se nesmí používat k jiným účelům, než je určeno.

Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu:

- Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich určení tak, aby nedocházelo k omezování nájemců v domě. Zejména je nutné ve všech prostorách dodržovat požadavky požární ochrany pro užívání stavby nebo jejich částí vztahující se k chráněné únikové cestě stanovené vyhláškou č. 23/2008 Sb. a dalších obecně závazných předpisů, vyhláška 246/2001 Sb. a zákon č. 133/1985 Sb. Umisťování jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu není ve společných prostorách bez souhlasu statutárního orgánu družstva dovoleno a jakýkoliv předmět tam bez povolení odložený je nájemce nebo pronajímatel povinen odstranit. Správce je oprávněn tento předmět bez náhrady odstranit.
- Je zakázáno ukládat v prostorách domu látky snadno vznětlivé, hořlaviny nebo jinak nebezpečné látky, jako pohonné hmoty, rozpouštědla, látky toxické a zapáchající, výbušniny a pyrotechniku všeho druhu apod.
- Je zakázáno používat otevřeného ohně ve společných prostorech domu, ve sklepních prostorech a také na chodbách a balkonech.
- Nájemci jsou povinni zejména umožnit přístup k veškerým uzávěrům, hydrantům, ventilům a měřidlům.
- Ve sklepech se nesmí ukládat věci, které mohou být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- Je zakázáno využívat společné prostory domu k řemeslnickým a jiným pracím při úpravách bytu, bez souhlasu samosprávy.
- Větrání bytů do vnitřních prostorů domu, až na oprávněné výjimky není dovoleno – silné zápachy, cigaretový kouř atd.
- Kouření , užívání otevřeného ohně a pyrotechniky je ve všech společných prostorech domu zakázáno.
- V době topné sezóny musí být hlavní dveře, sklepní a chodbová okna uzavřena.
- Je zakázáno garážování motocyklů ve sklepních prostorách.
- Je zakázáno jakékoliv úmyslné či neúmyslné znečisťování okolí domu, např. vyhazováním nedopalků cigaret z balkonů či oken bytů, vyhazováním zbytků jídla z oken, pliváním z balkonů a oken atd.
- Je zakázáno užívání omamných a psychotropních látek ve všech společných částech domu a dále pěstování marihuany na chodbových balkonech.

Prádelny, sušárny, mandlovny:

- Způsob užívání těchto místností, pokud v domech fungují a jsou užívány, určuje výbor samosprávy.
- Využití těchto místností může být evidováno, převzetí a vrácení. U prádelen a mandloven musí být vedena evidence o spotřebě vody a el. energie.

Držení domácích zvířat:

- Chování a držení domácích zvířat je dáno § 2258 OZ Č. 89/2012 Sb.
- Nájemce nebo vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvíře, které je v jeho bytě chováno – pes, kočka, morče atd. Nájemce je povinen dodržovat veškeré zákony, vyhlášky, veterinární a hygienické předpisy, které jsou stanoveny pro chov zvířete. Nájemce je povinen dbát, aby držením domácího zvířete nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a v prostorách kolem domu.
- Při venčení zvířete nesmí dojít ke znečistění jeho výkaly prostor domu a také okolí domu. Pokud ke znečistění přesto dojde, je chovatel povinen takové znečistění ihned odstranit. Vlastníci zvířat jsou odpovědni za chované zvíře a za veškeré škody, které zvíře způsobí v domě jeho obyvatelům a návštěvám. Veškeré náklady na odstranění škod musí uhradit v plné výši.
- Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat – dvou a vice.
- Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví a život obyvatelů domu je zakázán! Jedná se o plazy, jedovaté živočichy, dravá zvířata, šelmy atd. Tato zvířata se nepovažují za obvyklá domácí zvířata vhodná pro chov v bytovém domě.
- Statutární orgán družstva může přijmout i další vhodná omezení proti nadměrnému nebo nevhodnému chovu domácích zvířat.
- Nájemci, kteří chovají domácí zvířata , jsou povinni dodržovat vyhlášku obce o chovu domácích zvířat.

Vyvěšování a vykládání věcí:

- Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkony, lodžie, okna, fasády, na střechu, jakékoliv reklamní poutače a předměty. Nájemce nesmí bez souhlasu družstva zabírat či znepřístupňovat společné prostory.
- Květiny v oknech a na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu nebo vypadnutí. Při zalévání je třeba dbát toho a zabezpečit, aby voda nestékala do spodních bytů a nesmáčela zdi domu. Květiny v oknech, na balkonech apod. , které jsou v truhlících, nelze umísťovat vně oken nebo balkonů.
- Pro stavbu a instalaci venkovních anténních systémů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva, které domy spravuje a jemuž patří.
- Za škody vzniklé v důsledku užívání oken, balkonů, lodžií apod. pro květiny a jiné předměty je odpovědný nájemce, který je tam umístil a je povinen tyto škody družstvu plně nahradit.
- Stavební úřad může nařídit přeložení či odstranění antény, která narušuje bezpečnost okolí, stavební stav nebo vzhled domu. Satelitní antény je možno upevňovat na konstrukce balkonů po projednání a povolení ze strany SBD.

Informační zařízení v domě:

- Vývěsky, nápisy, letáky nebo jiná informační zařízení mohou být umístěna uvnitř domů jen na základě písemného souhlasu samospráv a nebo družstva. Jestliže souhlas nebyl vydán je povinen vlastník tohoto informačního zařízení na vlastní náklady toto zařízení odstranit a obnovit původní stav, nebo uhradit náklady na uvedení do původního stavu a případné škody.

Otevírání a zavírání domu:

- Nájemci jsou povinni zajistit řádné zavírání vstupních dveří do jednotlivých vchodů domu v denní i noční době a zamezit tak vstupu neznámých, cizích osob do domu. Navíc v době od 20,00 hod. do 6,00 hod. jsou nájemníci povinni tyto dveře zamykat a zabránit tak vykrádání sklepů a loupežím v nočních hodinách.
- Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod., musí být uloženy na určitém místě, nebo u předsedy samosprávy, vchodového důvěrníka.

Klid v domě:

- Nájemci jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, zápachy, kouřem atd.
- V době od 22,00 hod. do 6,00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. Tento musí dodržovat i uživatelé nebytových prostor. V této době není povoleno používat hlučné přístroje a zařízení, ani vykonávat jakoukoliv činnost působící nadměrný hluk, který by pronikal do okolí.
- V případě stížnosti na opakované rušení nočního klidu v domě mohou ostatní uživatelé bytů podat písemnou stížnost s uvedením důvodu, příp. důkazy, které je k této stížnosti vedli. Opakované a soustavné rušení nočního klidu v domě bude řešeno upozorněním ze strany družstva, případně řešeno v přestupkové komisi Městského úřadu.
- Veškeré hlučné stavební úpravy v bytech v průběhu dne, nebo několika dnů, je nutné projednat předem se statutárním orgánem družstva a provádět je na podkladě odsouhlasené žádosti o stavební úpravy v bytě a dát včas na vědomí ostatním bydlícím. Hlučné stavební úpravy nelze provádět o nedělích a svátcích.

Používání garáží:

- Garáž je určena především k umístění vozidel, které splňují homologaci pro provoz na pozemních komunikacích. Garáže mohou za tímto účelem používat pouze nájemci, kteří mají sjednanou řádnou smlouvu o užívání garáže s SBD a vlastníci garáží.
- Držitel motorového vozidla, který používá garáž v domě je povinen věnovat potřebnou péči elektrické výzbroji, palivovému systému a nádrži na pohonné hmoty, aby nemohlo dojít k požáru.
- V garáži je možno provádět opravy vlastního vozidla, které má stanoviště v této garáži . Při demontáži součástek, které znemožní okamžité vyjetí vozidla v případě nebezpečí, je nutné vypustit z palivové nádrže pohonné hmoty do nádob z nehořlavého materiálu a uložit je tak, aby neodporovali bodu 6 tohoto článku.
- V garáži je dovoleno spouštět motor pro výjezd vozidla a jeho chod na nezbytnou dobu. Po nastartování musí vozidlo neprodleně opustit prostor garáže.
- Nájemce garáže je povinen dbát, aby při startování a provozu vozidla nezatěžoval ostatní uživatele domu nadměrnými hluky, výfukovými plyny a nečistotami.
- V garáži je možno skladovat jen povolené množství pohonných hmot v řádně zajištěných nádobách z nehořlavého materiálu. Čistící a konzervační prostředky musí být uzavřeny a zajištěny proti vzniku požáru.
- V garáži je zakázáno manipulovat se zdroji ohně, ať již chráněným nebo nechráněným plamenem, se žhavícími nebo žhnoucími předměty jakéhokoliv druhu a povahy kouření.
- Je zakázáno vylévat zbytky pohonných hmot, olejů, čistících prostředků a toxických odpadů do kanalizace.

Dodržování požární bezpečnosti:

- Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a požární řád.
- Je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty – stoly, stojánky, kola, kočárky, květináče, botníky atd. do požárních únikových cest, schodišť, ploch mezi podlažími, sklepních prostorů atd.
- Je zakázáno grilování na balkonech , lodžiích a ve společných částech domu.
- Je zakázáno odhazování nedopalků cigaret a klepání popela z balkonů, lodžií a oken.
- Je zakázáno používání , odpalování a skladování pyrotechnických výrobků z oken, balkonů, lodžií domu nebo společných prostorů.

Závěrečná ustanovení:

- Jsou-li tímto domovním řádem ukládány povinnosti nájemci, vztahuje se povinnost dodržování podmínek domovního řádu na veškeré osoby uvedené v úvodním ustanovení , odstavec 1,2, přičemž odpovědnost za dodržování , nebo porušování povinností ze strany těchto dalších osob nese nájemce.
- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, pokud nejde o přečin nebo trestný čin, může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi nájemce z bytu dle stanov SBD A NOZ. V případě přečinu nebo trestného činu může dojít k okamžité výpovědi z bytu.
- Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude tento řešen pověřeným orgánem družstva, např. výbor samosprávy, představenstvo, revizní komise SBD.

Domovní řád byl projednán a schválen Shromážděním delegátů SBD Studénka dne 22.6. 2016 a schválen představenstvem SBD dne 15.6. 2016 a nabyl účinnosti dne 22.6. 2016.

Miroslav Růžička	**Pavel Šütö**
předseda SBD Studénka	**místopředseda SBD Studénka**