

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a majitelem, vlastníky bytových jednotek nebo členy družstva je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.
2. Domovní řád upřesňuje obecně platnou legislativní normu a vyzdvihuje jednotlivé části tohoto normativu související s bydlením a užíváním bytového domu.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, balkón).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kolovny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény apod., a to i když jsou umístěny mimo dům.

Článek 3 Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Každý majitel, nájemce nebo uživatel bytu musí dodržovat základní pravidla soužití s ostatními. Při výkonu svých práv je povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv a povinností vyplývajících z užívání bytu. Nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

2. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu (velmi sporná záležitost u majitelů bytových jednotek - majitel musí vždy souhlasit, pokud se nejedná o rozhodnutí soudu) či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
3. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu doporučuje oznámit pověřené osobě nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 4 Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu je povinen informovat uživatele domu o chovu zvířat, hlavně exotických jako jsou hadi, krokodýli, pavouci apod.
2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.

Článek 5 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. 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 nebo bytu (botníky, boty, skříně, obaly, kola, apod.) není ve společných prostorách dovoleno.
2. Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru.
3. Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
4. Dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu).
5. Zabezpečit uzamykání vyhrazených účelových prostor (sklepích prostor, kolovny). Je přísně zakázané umísťovat v domě motorové dopravní prostředky jakéhokoliv druhu.

6. Za společné zařízení se považují i ta, která jsou svým účelem určena ke společnému užívání všech, respektive většiny obyvatel domu (např. rozvod vody, plynu, kanalizace, osvětlovací zařízení ve společných prostorách, elektrické otvírání dveří, domácí telefon, ústřední topení apod.).
7. Náklady na zřízení těchto zařízení a náklady spojené s jejich údržbou nese pronajímatel. Náklady na opravy závad způsobených úmyslně nebo nedbalostí nese ten, kdo je zavinil.
8. Smetí a odpadky se vysypávají do kontejnerů. Do těchto kontejnerů se nesmí dávat materiály a hmoty, které do odpadku nepatří. K jejich likvidaci slouží sběrný dvůr Na Horkách. Podrobnosti upravuje vyhláška Města Český Těšín o nakládání s odpady.
9. Udržování požární bezpečnosti obytných nebo společných prostor a zajištění odstraňování závad. V případě potřeby bude vyžádáno vyjádření odborných státních orgánů.

Článek 6 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pověřené osoby nebo správce domu.
4. Na viditelném místě zřídit nástěnku, na které budou uživatelé bytů informováni o schůzích a událostech v domě, družstvu, orgánech policie, zdravotní služby, požární ochrany a poruchových službách vodárny, plynárny a elektrárny.

Článek 7 Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle rozhodnutí domovní schůze (zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu v zimním období z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp), pokud tyto práce nebudou zajištěny jiným způsobem. Pokud je úklid zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel bytu se podílí poměrným způsobem na jeho úhradě.

3. Je přísně zakázané větrání bytu do chodby a kouření na chodbách i v ostatních společných prostorech domu, jakož i pohyb s otevřeným ohněm.
4. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

Článek 8 Klid v domě

1. Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby bylo v době nočního klidu zabráněno hluku (hra na hudební nástroje, zpívání, používání elektrických praček, vysavačů, elektrického nářadí a jiného obdobného zařízení). Při poslechu rozhlasových a televizních přijímačů a jiné formy reprodukce je třeba ztlumit v této době zvuk tak, aby se nerozléhal do okolí.

Článek 9 Stavební úpravy a změny

1. Nesmí být prováděny stavební úpravy bytu nebo jeho podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu případně oznámení družstvu (je-li to podle zvláštních předpisů třeba ani bez souhlasu příslušného orgánu, např. stavebního úřadu, distribuční společností energií apod.). Před zahájením prací musí písemně požádat o souhlas s uvedením rozsahu úpravy, použitými technologiemi a materiály. Při provádění úprav musí dbát zásad pro opravy v bytovém domě vč. zásad stanovených akreditovaným statikem.
2. Uživatelé bytů ani žádné další subjekty nesmí bez souhlasu družstva zasahovat či upravovat technologické rozvody plynu, elektřiny, vody, topení, rozvody kabelové televize, zřizovat a rušit příčky v bytě, měnit účel užívání jednotlivých prostor apod. Pokud to odborné nařízení nebo zákony ukládají, musí po provedených úpravách předložit neprodleně revizní zprávy.
3. Stavební úpravy, které nařídí stavební úřad nebo členská schůze družstva nebo jsou nařízeny zákonem, je povinen uživatel bytu strpět a umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Při provádění úprav nesmí uživatel bytu nadměrně zatěžovat okolí hlukem a prachem, musí brát do úvahy zejména malé děti, případně nemocné. Doba provedení prací: pracovní dny 7.00 – 20.00 hod., sobota 7.00 hod - 20.00 hod. Neděle a svátek jsou dny klidu.

Článek 10 Předání bytu po ukončení smlouvy

1. Ukončení smlouvy je spojeno se zánikem členství v družstvu (čl. 11, 12 stanov). Při ukončení nájemní smlouvy je dosavadní uživatel bytu povinen byt předat novému uživateli prostřednictvím zástupce družstva. (netýká se vlastníků)
2. O předání a převzetí bytu je zapotřebí sepsat zápis, v němž se uvede stav bytu, příslušenství a vybavení a zjištěné závady.
3. Za společné zařízení se považují i ta, která jsou svým účelem určena ke společnému užívání všech, respektive většiny obyvatel domu (např. rozvod vody, plynu, kanalizace, osvětlovací zařízení ve společných prostorách, elektrické otvírání dveří, domácí telefon, ústřední topení apod.).

Článek 11 Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn přístup. Hlavní uzávěr vody, plynu apod. musí být zřetelně označen pro snadnou orientaci v případě požáru nebo havárie. Uzavření hlavních uzávěrů vody, plynu a jejich zpětné otevření je pronajímatel povinen včas oznámit nájemcům bytů.
2. Technické vybavení budovy (topení, rozvody plynu, vody...) může nájemce užívat podle smluvních nebo zákonných podmínek, dodržuje-li příslušné provozní předpisy. Zneužívání technické vybavení budovy není dovoleno.
3. Hlavní uzávěry vody jsou volně přístupné ve sklepních prostorech. Vypínač osvětlení je umístěn v přízemí. Hlavní uzávěr plynu je umístěn zpravidla na opláštění domu příp. před domem.

Článek 12 Otevírání a zavírání domu

1. Každý nájemce má nárok na klíče od vstupních dveří v počtu přihlášených osob vyjma dětí předškolního věku.
2. Nájemce obdrží jeden klíč od sklepních prostor a k příslušné sklepní kóji.
3. Nájemci, kteří užívají kolovnu obdrží potřebné klíče ke kolovně.
4. Dům musí být zajištěn dle platných požárních předpisů. Přední i zadní východ nesmí být zevnitř uzamčen. V případě požáru musí být zajištěn volný východ. Uživatel bytu je povinen na dálku prostřednictvím domofonu otevírat pouze návštěvám, které očekává. Jen tak zabraní event. nepříjemnostem.

Článek 13 Ostatní ustanovení

1. Shazovat jakékoliv předměty z balkonu a oken není dovoleno. V případě nemožnosti jiného postupu přemístění předmětu je toto možné pouze po předchozím souhlasu ostatních uživatelů v domě. V takovém případě zajistí nájemce bezpečnost všech osob nacházejících se v dráze letu nebo prostoru dopadu a nese zodpovědnost za veškeré způsobené škody.
2. Nájemci mohou sušit prádlo na balkónech, a to v jejich vnitřním prostoru.

Článek 14 Společná a závěrečná ustanovení

1. Spory mezi nájemci bytu a pronajímatelem o poměrech upravených domovním řádem řeší členská schůze, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů (trestní právo, správní právo apod.).
2. Porušení tohoto domovního řádu je přestupek, nejde-li o jiný správní delikt postižitelný podle příslušných právních předpisů nebo o trestný čin. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.
3. Domovní řád musí být umístěn v domě na místě přístupném všem uživatelům bytů, pokud možno v přízemí domu. V případě jeho odcizení bude zajištěno neprodleně znovu vytištění.
4. Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů či předpisů družstva.
5. V případě kolize tohoto Domovního řádu a závazných předpisů platí ustanovení závazného předpisu s výjimkou situace, kdy je tento řád striktnější.
6. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 14. 06. 2018 schválením na členské schůzi.

za představenstvo:

Stanislav Sobala v.r.
předseda představenstva

MUDr. Petr Kazík v.r.
místopředseda představenstva