

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytové domy ve spoluvlastnictví a správě družstva MÍR, stavební bytové družstvo

Úvodní ustanovení:

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání jednotek, nebytových prostor, společných částí domu a jeho zařízení. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímatelem, vlastníky jednotek je stanovena občanským zákoníkem. Domovní řád upřesňuje platnou legislativní normu a vyzdvihuje jednotlivé části tohoto normativu související s bydlením a užíváním budovy – bytového domu. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (nebytových prostor) v domě a pro další osoby vstupující do domu.

Základní pojmy:

- Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu – 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 k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány spolu s bytem (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt apod.).
- Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit uživatelům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prádelny, mandlovny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkóny přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu (např. oplocení, přístupové chodníky, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače na koberce) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- Uživatelem jednotky se rozumí vlastník jednotky, nájemce, podnájemce, členové jejich domácností a všechny osoby, jimž vlastník či nájemce jednotky umožní vstup do jednotky a do budovy.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky (nebytového prostoru)

- Uživatel jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů.
- Uživatel jednotky (nebytového prostoru) je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání bytu (nebytového prostoru) nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- Uživatel jednotky (nebytového prostoru) je povinen řádně užívat byt (nebytový prostor), společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky (nebytového prostoru). Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do jednotky či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu a provedení příslušných povinných revizí.
- V případě havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
- V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

- Uživatel jednotky 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 v zimním období odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp atd.), pokud tyto práce nebudou zajištěny jiným způsobem. Pokud je úklid zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel bytu se podílí poměrným způsobem dle počtu obyvatel v bytě na její úhradě.
- Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.
- Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. Bude-li z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nutný opakovaný zásah, budou náklady vynaložené na marný zásah naúčtovány tomuto vlastníkovi jednotky.
- Je zakázáno krmení ptactva, především holubů, a to jak na balkónech a ve společných částech domu, tak i v okolí domu.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
- Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo jednotky (botníky, skříňe, obaly, kola apod.) ve společných částech a společných prostorách není dovoleno. Jízdní kola a dětské kočárky je povoleno umísťovat pouze v prostorách k tomu vyhrazených.
- Je zakázáno vytváření přepážek ve společných částech domu.
- Uživatel jednotky je povinen zejména:
 - umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, plynu, vody, měřičům, komínovým dvířkům atd.;
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru;
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, plísně, apod.;
 - dbát, aby se hasicí zařízení v domě vždy nacházelo v provozuschopném stavu (a na případné závady neprodleně upozornit správce domu).
- Odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud je lze bez potíží vynášet ke sběrným vozům.

- Větrání bytů do vnitřních společných prostor domu není povoleno.
- Kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše je přísně zakázáno.
- Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtah a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny.
- Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
- Ke komínovým dvířkům, požárním hydrantům, hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Klíče od vyhrazených společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a regulace tepla, jsou uloženy na místě k tomu určeném a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.
- V případě pohybu osob ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinnost zajistit, aby bylo při odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinnost dbát na uzavírání oken ve sklepe, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

Prádelny, sušárny

- Způsob užívání prádelen a sušáren stanoví domovní schůze schválením nadpoloviční většinou všech uživatelů jednotek, kteří rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodnou o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel je povinen ihned po ukončení praní uhradit stanovené paušální poplatky pověřené osobě v domě (pokud nedojde k jiné dohodě).
- V prádelně, kde je prováděno měření spotřeby vody a elektřiny, je uživatel povinen ihned po ukončení praní provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny a tento zápis nechat ověřit pověřenou osobou v domě.

Vyvěšování a vykládání věcí

- Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu spoluvlastníků domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkónu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, na balkónech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání zde umístěných květin je nutno zajistit, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi, okna, balkóny, lodžie v nižších podlažích.
- Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pověřené osoby nebo správce domu.
- Uživatel jednotky je povinen zdržet se umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací správcem domu.

Klid v domě

- Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních osob v domě.
- V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat v domě noční klid. Není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně komunikovat, používat vysavače a jiná hlučná zařízení, přístroje a domácí elektrospotřebiče (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, ždímačky, myčky, vířivky atd.) a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních jednotek.
- Hlučné práce např. při rekonstrukci jednotky mohou být prováděny pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se všechny hlučné práce soustředily do krátkého časového období. Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce stavební práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru ostatní uživatele jednotek v domě (vyvěšením informace na nástěnku v domě). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

Držení domácích zvířat

- V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
- Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce jím užívaně držena. Případné škody způsobené na společných částech, zařízení nebo vybavení domu je povinen nahradit.
- Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů. V domě je zakázáno držení živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).

Závěrečná ustanovení

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných a vnitrodružstevních předpisů.
- Domovní řád byl schválen usnesením představenstva družstva č. 841/14 dne 25. 8. 2014 a v platnost vstoupil dne 25. 8. 2014. Tímto usnesením se ruší domovní řád schválený usnesením představenstva družstva č. 228/02 dne 18. 2. 2002.

MÍR, stavební bytové družstvo
Bedřichovická 21
627 17 Brno