

DOMOVNÍ ŘÁD
Bytového družstva občanů Máj se sídlem v Šenově u Nového Jičína, Dukelská 253,
IČ 14614880

I. ÚVOD

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a příslušenství k bytům (dále jen jednotek), společných částí domu a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Bytového družstva občanů Máj (dále jen BDO) a je závazný pro všechny uživatele jednotek (členy BDO Máj a vlastníky jednotek) a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky (dále jen uživatel jednotky) a pro všechny osoby , jimž uživatel jednotky umožní vstup do budovy.

Základní úprava vzájemných vztahů mezi BDO a jeho členem je v této oblasti upravena Stanovami BDO, občanským zákoníkem, platnou nájemní smlouvou a jinými obecně závaznými a vnitrodružstevními předpisy. U vlastníka jednotky a vlastníka garáže je tento vztah upraven Smlouvou o zajišťování správy společných částí domu a dalšími obecně závaznými předpisy.

Výkon práv vyplývajících z nájemní smlouvy nebo vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto domovním řádem považuje BDO za hrubé porušení stanov, smlouvy o zajišťování správy , dobrých mravů, zásad slušnosti, pořádku a soužití v domě .

II. Základní pojmy

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu.
2. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení.
4. Společné části domu jsou ty části domu, které podle povahy slouží všem uživatelům jednotek společně (např. prádelna, sušárna, kočárkárna).
5. Za oprávněnou osobu je považován zaměstnanec či člen orgánů BDO Máj , příp. jiná fyzická nebo právnická osoba jednající z titulu pověření BDO Máj .
6. Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

III. Základní práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky

1. Uživatel jednotky (nebytového prostoru) má zejména právo na :
 - a) plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami, tímto domovním řádem, nájemní smlouvou a smlouvou o zajišťování správy společných částí domu ,
 - b) vyžadovat po BDO, aby v přiměřené míře odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání uživateli jednotky v jejich řádném užívání.
 - c) vyžadovat po BDO opravy v jednotce (nebytovém prostoru), které je povinno provádět a hradit BDO,
 - d) bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím BDO,
 - e) provádět údržbu v jednotce a nebytovém prostoru formou drobných oprav a úprav,
2. Uživatel jednotky (nebytového prostoru) má zejména povinnosti :
 - a) udržovat svou jednotku (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Veškeré společné prostory je oprávněn užívat jen podle jejich určení. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat BDO závady v jednotce (nebytovém prostoru), které je povinno odstranit BDO,
 - b) nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy, nebo kterým jednotku pronajal. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Neučiní – li tak, odstraní je po upozornění povinného uživatele jednotky BDO na jeho náklad,
 - c) řádně užívat jednotku, nebytové prostory a společné části domu v souladu s domovním řádem, se stanovami BDO, nájemní smlouvou, smlouvou o zajišťování správy společných částí domu a dalšími obecně závaznými a vnitrodružstevními předpisy, Rovněž je povinen řádně užívat veškerá plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky (nebytovým prostorem),
 - d) nesmí provádět jakékoliv stavební a technické úpravy v jednotce (nebytovém prostoru) bez předchozího písemného souhlasu BDO (např. změna dispozic jednotky, rekonstrukce a modernizace bytového jádra , zásah do vzduchotechniky, domácího telefonu, rozvodů STA, elektřiny, plynu a vody, výměna podlahové krytiny, výměna radiátorů, zásah do příček, bourání spížínských skříní).
 - e) po předchozím oznámení umožnit přístup oprávněné osoby do jednotky (nebytových prostor) k umístění, údržbě a kontrole zařízení pro měření, regulace spotřeby vody, plynu a jiných energií. Rovněž je povinen umožnit přístup do jednotky (nebytových prostor) pro účely ověření, zda provedené stavební a technické úpravy nemění dispozice jednotky, neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu , příp. neohrožují či nepoškozují užívací práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů jednotek,
 - f) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud jsou prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží pouze k užívání vlastníka jednotky umožní oprávněné osobě na základě předchozího oznámení do nich přístup,
 - g) bez zbytečného odkladu hlásit BDO změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal – li uživatel jednotky byt k užíváním jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - h) dodržovat domovní řád, požární řád, řídit se příkazy a pokyny BDO, předsedy samosprávy nebo domovního důvěrníka, výzvami a pokyny právnických a fyzických osob provádějících se souhlasem BDO kontroly, opravy a revize,
 - i) oznámit BDO v případech déletrvajících nepřítomnosti místo pobytu, telefonní spojení, příp. e-mailovou adresu, nebo kontaktní adresu s číslem telefonu na osobu zplnomocněnou k otevření jednotky. V případě hrozícího nebezpečí na zdraví, majetku uživatele jednotky nebo BDO příp. třetí osoby , je BDO nebo jím pověřená právnická nebo fyzická osoba, oprávněno násilně vstoupit do jednotky (nebytového prostoru) s cílem zamezit či omezit důsledky hrozícího nebezpečí. Násilně vniknutí je poté BDO povinno

- neprodleně oznámit uživateli jednotky (nebytového prostoru) a učinit veškerá opatření k zabezpečení jednotky proti neoprávněnému vniknutí,
- j) nesmí kouřit a rozdělovat oheň ve společných prostorách domu,
 - k) nesmí manipulovat s regulačními uzávěry a rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla, a prostředky měřícími dodávku a spotřebu vody, plynu, elektřiny a tepla,
 - l) s výjimkou běžného ovládání výtahu nesmí manipulovat se zařízením ovládajícím provoz výtahu. Děti do 10 let mohou používat výtah pouze v doprovodu dospělé osoby,
 - m) nesmí vstupovat na střechu domu a manipulovat se zařízením na střeše umístěným,
 - n) v případě havárie je povinen okamžitě varovat ostatní osoby v domě a neprodleně přivolat pomoc (např. hasiče, policii lékařskou pomoc, pohotovostní službu dodavatele plynu, elektřiny, vody),
 - o) chodby před jednotlivými jednotkami, nebytovým prostorem, ve společných prostorách domu ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné,
 - p) zákazy uvedené pod písm. k),l),m) neplatí pro oprávněné osoby a pro osoby jednající v případě nejvyšší nouze,

IV. Držení domácích zvířat

1. V jednotce je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat.
2. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních uživatelů jednotek v domě a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a na souvisejícím pozemku je povinen odstranit. Případné škody způsobené na společných částech domu nebo vybavení domu, majetku ostatních uživatelů jednotek, třetích osob a BDO je povinen uhradit.
3. Držitel je povinen udržovat držená domácí zvířata v čistotě, bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby patřičnou veterinární péči.
4. Držitelé domácích zvířat jsou povinni zajistit, aby domácí zvířata neobtěžovala ostatní uživatele bytových jednotek.
5. Výše uvedená ustanovení jsou závazná rovněž pro členy domácnosti držitele, nebo osoby, nebo kterým jednotku pronajal, či osoby, kterým domácí zvíře svěřil.

V. Užívání společných 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 jednotek v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo jednotky (např. botníky, lavičky, obaly, skříně) není ve společných prostorách dovoleno. Kola a kočárky se umísťují do společných prostor k tomu určených členskou schůzí samosprávy.
2. Uživatel jednotky je povinen :
 - a) umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům apod.,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, zapáchající či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.,
 - d) dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit BDO,

VI. Prádely, sušárny a mandlovný

1. Způsob užívání prádelny a sušáren stanoví členská schůze samosprávy, která rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodne o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel tohoto zařízení je povinen ihned po ukončení praní, mandlování uhradit stanovené poplatky pověřené osobě v domě.
2. U prádelny a mandlovný s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní, mandlování provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento neprodleně vrátit pověřené osobě v domě.

VII. Vyhěšování a vykládání věcí

1. Uživatel jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu BDO umísťovat na vnější konstrukci domu (např. okna, balkony, lodžie, plášť a střecha domu, anténa STA) jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Rovněž je nutno zajistit, aby voda nestékala na okna, balkony a lodžie ostatních uživatelů bytových jednotek.

VIII. Zajištění čistoty a pořádku v domě a jeho okolí

1. Uživatel bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni :
 - a) udržovat v domě a jeho okolí pořádek,
 - b) provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle rozhodnutí členské schůze samosprávy (zemetání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid před domem, odklízení sněhu v zimním období z chodníků přiléhajících k domu a jejich posyp inertními látkami apod.),
 - c) hradiť paušální částku za úklid v případě, že úklid je zabezpečen třetí osobou,
 - d) vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci na místě k tomu určeném; neodhazovat nedopalky cigaret a jiné odpadky kolem domu,
 - e) odkládat komunální odpad do kontejnerů určených pro daný druh odpadu. Ostatní druhy odpadu, bytového vybavení apod. je povinen odvést na separační dvůr,

IX. Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jednotek a osoby s ním bydlící jsou povinni uzamykat dům od 22:00 hod. do 06:00 hod. V případě, že členská schůze samosprávy rozhodne o tom, že dům se bude uzamykat po celých 24 hod. denně, jsou uživatelé jednotek a osoby s ním bydlící povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Dům se podle rozhodnutí členské schůze samosprávy nemusí zamykat, pokud jsou vchodové dveře opatřeny kódovým zámekem.

3. Klíče od vyhrazených společných prostor a zařízení domu (např. prádelna, sušárna, mandlovna uzávěr plynu, vody, regulace tepla) jsou podle rozhodnutí členské schůze samosprávy uloženy u pověřené osoby.
4. Každý uživatel jednotky je povinen obstarat si na vlastní náklady, pokud členská chůze samosprávy nerozhodne jinak, klíče od vchodových dveří, sklepů a pod.
5. Je přísně zapovězeno pouštět neznámé osoby do domu.

X. Klid v domě

1. Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek hlukem, zápachem, kouřením apod.
2. V době od 22:00 hod. do 06:00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek a nebytových prostor povinni dodržovat v době noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. Televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje je možno používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Rovněž nelze používat domácí elektrospotřebiče (pračky, viřivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností jsou povinni tomu zabránit.
3. Pokud uživatel jednotky je nucen provádět práce v jednotce (nebytovém prostoru) se zvýšeným hlukem, je povinen tuto skutečnost oznámit předem ostatním uživatelům jednotek v domě. Hlučné práce, např. při stavebních úpravách jednotky (nebytového prostoru), mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných a vnitrodružstevních předpisů.
2. Zrušuje se domovní řád ze dne 01.10.2010
3. Domovní řád byl projednán a schválen na shromážděním delegátů dne 14. 11. 2013 a nabývá účinnosti dnem 01.01.2014.

Ing. Jiří Kureš v.r.
předseda představenstva

Jiří Miech v.r.
místopředseda představenstva