



„SEVER – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“
Hrdlovská 646
417 05 Osek

DOMOVNÍ ŘÁD

OBSAH:

- I. ÚVOD**
- II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR**
- III. DENNÍ ŘÁD**
- IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY**
- V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK**
- VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

POJMY, DEFINICE, ZKRATKY

- BD - „SEVER - BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“
- Per rollam - se rozumí korespondenční hlasování jednotlivých členů

schváleno členskou schůzí BD dne :30.11.2014
správce dokumentu: předseda představenstva BD
platnost od: 1.12.2014

I. ÚVOD

Domovní řád „SEVER - BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“ vychází ze stanov tohoto BD a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova bytového domu řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování.

Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě, tj. v domě Hrdlovská 646, tzn. pro členy BD nájemce bytů (dále jen „nájemník“) a osoby v jejich domácnosti, pro jejich podnájemníky a pro všechny další osoby, jimž člen BD umožní vstup do budovy. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou dále závazná pro všechny nájemce nebytových prostor, kteří mají uzavřenou platnou nájemní smlouvu s BD i pro všechny právní osoby využívající společné prostory BD a zařízení k podnikání na základě smlouvy s BD.

II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí prostor, ohraničený vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále sklep příslušející k danému bytu, popř. komora k bytu přidělená.

2. Společnými prostory domu se rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, společné chodby, společná chodbová ložie, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, požární suchovody, sušárny, další místnosti bez konkrétního označení a chodby mezi sklepy.

3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas jeho potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

4. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu představenstva BD a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, rozvod kabeláže internetu a televizního signálu apod.).

5. Nájemce bytu, který poskytne svůj byt do pronájmu nebo ho přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí písemně představenstvu počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Dále oznámí, zda pronájemce má v držení domácí zvíře. Pokud by osoby užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má představenstvo právo člena BD vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

6. Člen BD, který sám v domě nebydlí (buď byt pronajímá, anebo ho užívá pouze krátkodobě), je povinen písemně oznámit představenstvu svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je představenstvo oprávněno účtovat přiměřený paušální poplatek.

7. Člen BD nebo uživatel bytu (osoba starší 18 let), nesmí do domu vpouštět osoby jemu neznámé bez předchozího dotázání za jakým účelem do objektu domu vstupují. Pokud se tak stane, tak by v žádném případě neměl umožnit této osobě nástup do výtahu. Neznámé osoby by měli být vykázány do prostoru před hlavní vchod, kde si mohou vyžádat pomocí zařízení interkomu (zvonků) souhlas se vstupem od uživatele bytu. Neznámé osoby bez udání důvodu by se neměly samostatně pohybovat po bytovém domě.

8. Členská schůze BD si vyhrazuje právo na zákaz podomního prodeje a nabídky služeb. Bytový dům ve vlastnictví BD je považován za soukromý majetek a členská schůze jako nejvyšší správní orgán BD tímto zakazuje veškerý podomní prodej a nabízení služeb ve svém soukromém majetku, bez písemného povolení pro osoby provádějící prodej a nabídku služeb. Bez souhlasu představenstva a písemného povolení od představenstva BD nelze provádět jakoukoliv výše uvedenou činnost ve společných prostorách bytového domu „SEVER BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován 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 i jiným způsobem např. štěkání psa či vytí. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit. Při opakovaném porušování nočního klidu může představenstvo BD předvolat člena BD k vyjádření a žádat nápravu.

2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci bytu, mohou být prováděny pouze v pracovní dny a v sobotu od 8:00 do 18:00 hod., přičemž uživatel bytu je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v bytě déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních bytů. Neděle, vánoční svátky, velikonoční svátky jsou vyhrazeny jako dny pracovního klidu bez hlučně prováděných oprav a prací.

3. Uživatel bytu, který plánuje provádět ve svém bytě hlučné 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 představenstvo. Vyvěšením na nástěnku informuje i ostatní uživatele bytů. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

4. Uživatel každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor, které patří nedílnou součástí k užívání jeho bytu (sklep, sušárna, atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům představenstva BD nebo jiným osobám se souhlasem představenstva BD nebo předsedy BD (hl. uzávěr vody, výtahové šachty, strojovna, střecha, hl. uzávěr plynu, kancelář BD (schůzovní místnost) a nebytové prostory v nájmu jiných subjektů nebo členů BD). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhoduje představenstvo BD s ohledem na možnost, která by nějakým zásadním způsobem mohla ovlivnit obvyklý chod BD nebo omezovala členům BD užívání bytů.

5. Při převodu dalšího členského podílu je nabyvatel dalšího členského podílu povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor spojených s užíváním bytu. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče domovnicí. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese člen BD, který tento požadavek vznesl.

6. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u domovnice a předsedy představenstva BD.

7. Při převodu dalšího členského podílu je nabyvatel dalšího členského podílu povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny ovládací čipy výtahu. Pokud tak neučiní, může požádat o vydání čipu nového, ale vydání je zpoplatněno. Náklady na zhotovení nového čipu nebo při ztrátě a trvalém poškození nese uživatel bytu, který tento požadavek vznesl. Náklady na vydání jednoho nového čipu k ovládnutí výtahu jsou 250,- CZK/1ks.

Každý uživatel bytu smí mít ve svém vlastnictví tolik čipů kolik je evidováno osob s ním užívajících byt dle vydaného evidenčního listu.

8. Úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená představenstvem BD. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při rekonstrukci bytu, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány uživateli příslušného bytu ve výši 500,-CZK za každých započatých 30 minut doby na provedení úklidu. V případě neuhrazení dané částky za úklid do 30dnů, bude tato vymáhána za příslušné období v celkovém vyúčtování služeb.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov BD vyplývá pro uživatele bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím BD a nejsou součástí jednotlivých bytů.

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a. uvnitř bytu:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v bytě a v domě;
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
- pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže WC mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na WC (čeření hladiny).

b. ve společných prostorách domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
- udržovat všechny chodby, schodiště, lodžie, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s byty a chodby ve sklepních kójičkách a v přízemí na severní straně, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku, květinových stojanů, květin); dále platí zákaz ukládání předmětů v prostorách určených pro elektroměry na společných chodbách.
- kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;

- udržovat v domě pořádek a čistotu;
- sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány představenstvem BD a hrazeny z příspěvků fondu oprav na správu domu.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a) Domovní vchodové dveře (jižní i severní) se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí domovnice nebo uživatel bytu, pokud je objednavatelem.
- b) Každý uživatel bytu je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- d) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

3. Vstup na střechu domu, hlavního uzávěru vody, do hlavního uzávěru plynu a do strojovny výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), popřípadě spustit elektrickou požární a zvukovou signalizaci (EPS) umístěnou v přízemí na hlavní chodbě, pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomocí osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru. Vždy se řídit vyvěšenou požární poplachovou směrnicí bytového domu.

6. Při zjištění úniku plynu je nutno:

- a. ihned zhasnout všechny plameny a nepoužívat zapalovač (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
- b. otevřít všechna okna a dveře a důkladně větrat;
- c. uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytě nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn na východní straně budovy a má vlastní vchod – označen HUP);
- d. nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- e. nekouřit;
- f. nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- g. nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- h. varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;

i. informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

7. Kontejnery na odpadky jsou umístěny před příslušnými vchody. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty, BIO) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu. Řídit se vyhláškou MěÚ Osek o ukládání odpadu do sběrných nádob.

8. Přístupové cesty před domy na jižní a severní straně budovy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatravněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé bytů nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek apod.). Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve v majetku MěÚ Osek, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele bytů.

9. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám MěÚ v Oseku, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve vlastnictví BD.

10. Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů smrtelně jedovatých nebo jinak zvláště nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo byt chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi byty).

11. Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu nežádoucího hmyzu v jeho bytě a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt nežádoucího hmyzu je povinen uživatel bytu neprodleně oznámit členu představenstva, nebo domovníci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytu, kterých se případný dezinfekční, deratizační nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu okamžitě bez předchozího písemného upozornění. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého z bytů, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto uživateli bytu v plné výši.

12. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením členské schůze „SEVER BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“ dne 30.11.2014 a vstupuje v platnost dne 1.12.2014.

2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen „SEVER BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“ písemnou formou k projednání na schůzi představenstva BD. Schvalování navržených změn se provádí hlasováním na členské schůzi.