

# PRAVIDLA CHOVÁNÍ OBYVATEL DOMU

## (DOMOVNÍ ŘÁD)

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.

Tato pravidla jsou součástí dokumentu Bytového družstva a jsou závazná pro všechny členy tohoto družstva. Členové Bytového družstva (dále jen družstva) jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, Stanov bytového družstva, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinností ze Stanov bytového družstva, ze zákonů, až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti.

### **I. ÚVOD**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu Bytového družstva Bouře. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je zakotvena v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb, v zákoně o Obchodních korporacích č. 90/2012 Sb, v Zákoně o ochraně veřejného zdraví č.258/2000 Sb, Zákoně o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve Stanovách BD Bouře a v tomto domovním řádu. Další vztahy se řídí platnými obecně závaznými zákony a vyhláškami.

Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby dům a byty byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a bytů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě , tj. pro nájemce bytů a členy jejich domácností, pro podnájemce a členy jejich domácností a taktéž pro návštěvy uživatelů bytů.

### **II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR**

Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi a uzavíracími ventily přívodu studené vody a plynu. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení a elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Příslušenstvím bytu jsou dále uzavíratelné sklepní kóje a balkony, příslušející k danému bytu.

Společnými prostory se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, střecha, hlavní vodovodní, plynové, kanalizační, elektrické sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.

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. Ve společných prostorách, z požárního hlediska, není dovoleno ukládat hořlavé předměty, skladovat nepotřebné věci apod. Kolárny a kočárkárny jsou určeny pouze pro uložení kol a kočárků. Taktéž není povoleno ukládání předmětů pod schodiště vchodů.

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

Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on, nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru představenstva (dále jen výbor) a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy a úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled bytu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení bytu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, domácí telefon, televizní rozvod, odpady apod.).

Nájemce bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto byt užívat. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, Stanovami družstva anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení nájemního vztahu.

Nájemce bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (pronájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem představenstva, zejména



pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí.

### **III. Denní řád – práva a povinnosti**

Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V sobotu, neděli a státem uznané svátky je noční klid stanoven od 22.00 hodin do 08.00 hodin. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, praček atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. Je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Nelze též používat domácí automatické pračky, 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.

Pokud je nájemce, nebo uživatel bytu nucen provádět nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem družstvu i sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům sousedů, příp. družstva.

Nájemce nebo uživatel bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníku k hlavnímu chodníkovému tělesu a u nádoby na odpad v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.

Úklid a čištění se provádí pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů, minimálně 1x týdně.

Zaviní-li znečišťování společných prostor některý z uživatelů bytu, je povinen znečištění okamžitě odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady.

### **IV. Technický dozor**

Z obecně platných předpisů a ze Stanov družstva vyplývá pro obyvatele bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu a bytů. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky (elektrická instalace, požární technika, plyn, vodoměry), běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce.

V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, elektrické a plynové instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu a taktéž ke kontrole bytu dle Stanov družstva čl. 21, odst. 5. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů.

#### **Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:**

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma
- používat pouze takové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu
- sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům
- pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny)
- dodržovat pravidla protipožární ochrany
- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna
- udržovat pořádek a čistotu

### **V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK**

#### **V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:**

- každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, plynu a el. proudu vypnuty

- každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie). Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě

Hlavní uzávěry vody, rozvodné skříně pro osvětlení domu a do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.

Je zakázáno kouřit ve společných prostorách.

Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné – únikové cesty. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“ a neprodleně přivolat hasiče.

## **VI. CHOV A DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT**

Chov a držení zvířat upravuje Obecně závazná vyhláška města Příbora č.5/2008 ( O záležitostech veřejného pořádku v souvislosti s pohybem psů na veřejných prostranstvích ze dne 1.1.2009) , pokud to nebude zakázáno rozhodnutím hygienika popř. jiným orgánem na základě právních předpisů k tomu zmocněných.

Nájemce nebo uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata , zakrslé králíky, okrasné ptactvo apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva a veřejného zdraví ostatních obyvatelů domu ( štěkotem, vytím, pachy, výkaly, chlupy apod.) a byly dodržovány hygienické podmínky a čistota v domě, dle čl. 21, odst. 10, Stanov bytového družstva. Ve společných prostorách domu ( jako jsou sklepní prostory, schodiště a chodby domu), musí být psi na vodítku. V bytě je možné chovat jen přiměřený počet zvířat. Pro chov domácích zvířat platí § 2258 Občanského zákoníku č.89/2012 Sb; podle kterého má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit představenstvu.

## **VII. ZDROJE INFORMACÍ**

Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých vchodů. Jejím prostřednictvím předává výbor představenstva nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.

Dalším zdrojem informací jsou webové stránky bytového družstva.

Nájemci bytů v případě žádosti, nebo stížnosti, komunikují s výborem představenstva písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

## **VIII. OBECNÁ USTANOVENÍ**

V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření , a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor družstva povinen ostatním nájemcům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka.

## **IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý nájemce bytu. Schvalování doporučených změn se provádí buď na schůzi představenstva, nebo formou oběžníku.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne:

a tímto dnem nabývá platnosti.

Jan Navrátil

Jana Hajdušková

předseda představenstva

místopředseda představenstva

.....

.....