

DOMOVNÍ ŘÁD

platný pro všechny bytové domy, jejichž vlastníkem, spoluvlastníkem nebo správcem je Stavební bytové družstvo Družba Pardubice

Úvodní ustanovení

Domovní řád se vydává k zabezpečení pořádku a čistoty v obytných a jiných domech, dobrého sousedského a občanského soužití a podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, jakož i přílehlých venkovních úprav, zařízení a komunikací. V domech, jichž se domovní řád týká, je závazný pro nájemce-členy družstva, jejich rodinné příslušníky a další členy domácnosti i v přiměřeném rozsahu i pro dočasné uživatele (dále jen uživatelé).

Pro vlastníky bytů a nebytových prostor v domech spravovaných SBD je závazný ve stejném rozsahu v případě, že je to zakotveno ve smlouvě o správě domu mezi SBD a vlastníky či spoluvlastníky, v domech ve spoluvlastnictví SBD též na základě § 139, odst. 2 občanského zákoníku dohodou mezi spoluvlastníky.

I.

Povinnosti družstva vůči uživatelům jednotek

Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům jednotek nerušené bydlení a využívání všech služeb s ním souvisejících.

Družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasády či jiné opláštění, hlavní svíslé i vodorovné konstrukční prvky, chody, schodiště, chodby, společné balkony a terasy, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, o společnou anténu, výtahy a paternostery. O venkovní úpravy a zařízení, jako např. o studny, oplocení, parkové úpravy, přístupové komunikace, klepače koberců, odstavné plochy pro motorová vozidla, přístřešky či plochy pro umístění kontejnerů či popelnic pak jen v případě, že jsou ve vlastnictví družstva, nebo pokud se k tomu v konkrétním případě družstvo smluvně zavázalo, anebo pokud mu to ukládá zákon. Družstvo rovněž pečuje o zajištění komplexní požární bezpečnosti staveb.

Družstvo je zejména povinno zabezpečovat pravidelnou údržbu, včasné opravy a podle možností i modernizaci zařízení uvedených v předchozím odstavci, kde to nařizují obecně závazné předpisy, anebo je to z jiných, zejména stavebně technických důvodů nezbytně nutné, obdobně též potřebné revize a kontroly. Pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domů, jako např. o nářadí ve svépomocných dílnách, o pračky a další zařízení v prádelnách apod.

Družstvo vede potřebnou technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů za služby spojené s bydlením a tyto platby odvádí dodavatelům těchto služeb. Výše záloh se určuje podle stanov a uživatelé jsou o ní informováni způsobem uvedeným v čl. VIII tohoto řádu, případně jiným vhodným způsobem. Sjednává a zajišťuje úhradu pojištění v dohodnutém rozsahu, vůči státu a obci je odpovědné za plnění daňových a poplatkových povinností.

K úhradě nákladů na činnost uvedenou v předchozích ustanoveních má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od uživatelů, jejichž výše se určuje podle stanov. Uživatelé jsou o výši příspěvku informováni způsobem uvedeným v předchozím odstavci.

Při plnění povinností uvedených v tomto článku družstvo účinně spolupracuje s družstevními samosprávami orgány na něž může plnění dílčích povinností přenést.

Družstvo je povinno vést členy k tomu, aby se společným družstevním majetkem nakládali s péčí řádného hospodáře systematicky v nich pěstovat vědomí bezvýhradné odpovědnosti za tento majetek, včetně odpovědnosti finanční a povinnosti podílet se na veškerých provozních nákladech spojených s užíváním domu a bytu.

II.

Práva a povinnosti uživatelů jednotek

Uživatel jednotky je oprávněn požadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené užívání jednotky a společných částí domu a zařízení v souladu s obecně závaznými právními předpisy, se stanovami a tímto domovním řádem, zejména, aby včas odstraňovalo závady, které jej v užívání omezují.

Je-li družstvo v prodlení s odstraňováním závad na společných částech domu, které dlouhodobě, anebo vážným způsobem brání uživateli v nerušeném užívání jednotky, může závady nechat odstranit uživatel sám, pokud na to družstvo předem upozorní a při jejich odstranění postupuje účelně a hospodárně. Prokázané účelně na to vynaložené náklady může uživatel požadovat po družstvu. Musí tak učinit bezodkladně, nejpozději do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.

Úklid, údržbu a opravy jednotky a jejího zařízení, je-li ve vlastnictví uživatele, hradí uživatel sám. Družstvo zajišťuje a hradí údržbu, opravy a úklid společných částí domu. V případě sporu o to, zda konkrétní opravu má hradit vlastník jednotky, nebo družstvo, se rozhodne podle dokumentace pořízení při převodu jednotky do

vlastnictví.

Úhrada úklidu, údržby a oprav jednotek, které jsou v nájmu uživatelů je upravena stanovami a obecně závaznými právními předpisy.

Poznámka: V současné době je to zejména § 687, odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády 258/95 Sb.m, ohledně nebytových prostor zákon č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Uživatel jednotky, která je v jeho vlastnictví smí provádět opravy bytů podle vlastního uvážení. Musí však postupovat v souladu s e stavebně-technickými předpisy a nesmí ohrozit výkon vlastnických či nájmních práv ostatních uživatelů, ani ohrozit či narušit funkčnost společných částí domu. Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled domu, nebo jeho vnitřní uspořádání, může provádět je s písemným souhlasem družstva, který bude udělen po vyjádření k tomu příslušného samosprávného orgánu a stavebního úřadu. Na návrh téhož orgánu může družstvo povolit dočasné užívání společných prostor nad obvyklou míru (časově omezené užití těchto prost ke skladování materiálu, nářadí apod.) a vyměřit za to přiměřenou úhradu.

Písemně pověřený pracovník či funkcionář družstva, nebo jeho samosprávného orgánu může vstoupit do jednotky zásadně jen se svolením uživatele a to po předchozím ohlášení. Uživatel nemůže právo vstupu odepřít v případě, že to nezbytně a neodkladně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních jednotek, nebo společných prostor domu a nebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie, živelní pohromy či podobné škodní události. Uživatel je povinen umožnit vstup do bytu oprávněným zástupcům samosprávy k provedení kontrolních odečtů bytových měřidel teplé a studené vody a tepla. Ustanovení trestního zákona o krajní nouzi a navazující ustanovení policejně právních předpisů nejsou tímto ustanovením dotčena.

Uživatel jednotky, která je jeho vlastnictví, přispívá pravidelně měsíčně předem (nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce) na úhradu výdajů, které družstvo vynakládá na provoz a údržbu společných částí domu. Spolu s tím je povinen platit měsíční zálohy na služby poskytované mu v souvislosti s užíváním jednotky, pokud jsou zajišťovány družstvem. Vyúčtování těchto plateb provádí družstvo každoročně do konce prvního pololetí následujícího roku.

Výše plateb podle předchozího odstavce se určuje způsobem upraveným ve stanovách a vychází ze skutečných účelně vynaložených nákladů. O výši záloh a příspěvků jsou uživatelé – vlastníci jednotek informováni způsobem uvedeným v čl. VIII tohoto řádu. V případě prodlení s platbami má družstvo právo požadovat úrok z prodlení vypočtený podle obecně závazných právních předpisů.

Ustanovení předchozích odstavců 7) a 8) přiměřeně platí i pro uživatele jednotek, které mají v nájmu. Pro určení výše plate, způsob placení a termíny splatnosti platí pro ně v plném rozsahu stanov družstva.

III.

Užívání společných prostor a zařízení domu

Společné prostory a zařízení domu, včetně venkovních úprav, zařízení a komunikací, se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvory, půdy apod. musí zůstat volné. Nelze používat společné prostory pro umístění čehokoliv, co náleží nebo slouží je jednomu nebo několika uživatelům, pokud nebylo vydáno povolení družstva pro takové časově omezené užívání (čl. II, odst. 5).

Pokud je užívání společných prostor spojeno se spotřebou vody nebo energie, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem a v rozsahu, který družstvo určí.

Používání společných prostor k podnikatelským účelům se řídí zvláštními předpisy a není možné bez písemného souhlasu družstva a stanoviska jeho samosprávného orgánu.

Uživatelé jednotek jsou povinni umožnit písemně pověřeným funkcionářům a pracovníkům družstva, kteří se prokáží průkazem zaměstnance či funkcionáře družstva, nebo členům jeho samosprávných orgánů, přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřicím zařízením odběru, pokud jsou umístěny v jejich jednotce.

Uživatelé jsou povinni na písemnou výzvu družstva neprodleně upustit od nepovoleného užívání společných prostor a zařízení. Neučiní-li tak, je družstvo oprávněno závadný stav odstranit samo na jejich náklady a riziko. Způsobí-li uživatel, anebo osoby s ním bydlící, nebo, byť krátkodobě, jednotku spoluužívající (návštěvy apod.) škodu na majetku družstva, je povinen ji na svůj náklad neodkladně odstranit. Neučiní-li tak ani po upozornění, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele.

Ve společných prostorech, ve sklepích a na půdách je zakázáno umístit jakákoliv motorová vozidla, pohonné hmoty, výbušné, hořlavé či jinak požárně nebezpečné látky. Příslušná samospráva může rozhodnout i o dalších omezeních platných v těchto prostorech, zejména např. o zákazu kouření. V takovýchto případech je však povinná zákaz či jiné omezení zřetelně vyznačit (např. výstražnými tabulkami apod.).

Osobám, které tomu nejsou funkčně či profesně oprávněny, je zakázáno vstupovat na střechy objektu. Bez souhlasu družstva nelze na střechy ani vnější obvodové stěny umístit soukromé televizní či rozhlasové antény ani jiná radiokomunikační či telekomunikační zařízení.

Podrobnější úpravu režimu užívání společných prostor a zařízení domu mohou způsobem uvedeným ve stanovách družstva přijmout jednotlivé samosprávné orgány. Tato úprava musí být zveřejněna způsobem uvedeným v čl. VIII a je pro všechny uživatele jednotek v okruhu působnosti samosprávného orgánu závazná.

Vlastní úprava nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebními a protipožárními, se stanovami a tímto řádem.

IV.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatelé a osoby s nimi jednotku spoluužívající jsou povinni zachovávat čistotu a pořádek v domě na přilehlých venkovních prostorech. Je zakázáno cokoli vyhazovat z oken bytů či společných prostor, včetně lodžii, vyklepávat prach, koberce apod.

Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech a na příslušných přilehlých pozemcích s to zejména:

- a) úklid schodišť a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, úklid místností určených ke společnému užívání,
- b) provádění deratizace, desinfekce, dezinfekce a podobných opatření, jsou-li nezbytná podle rozhodnutí či opatření orgánů zdravotní či hygienické služby
- c) zajištění sjízdnosti a schůdnosti přilehlých chodníků v zimním období podle obecně závazných právních předpisů a vyhlášek města (obce)
- d) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
- e) zahradní a parkové úpravy prostor, které jsou v majetku družstva, a úkoly s tím související, zejména např. sekání trávy, péči záhonky, řez okrasných rostlin a křovin, odvoz shrabků a zahradního odpadu.

Výše úhrady je odvislá od skutečných účelně vynaložených nákladů a pro působ úhrady a její splatnost platí usnesení čl. II, odst. 7 – 9.

Samosprávný orgán může přijmout odchýlnou úpravou vztahů upravených tímto článkem, zejména může rozhodnout a tom, že úklid společných prostor podle předchozích odstavců bude prováděn svépomocí uživatelů. Uživatelé jsou pak povinni zajistit plnění úkolů, které jim v rámci svépomoci budou svěřeny. Úhrada za úklid v poměrné výši se pak vybírá toliko od uživatelů, kteří odmítnou se na svépomoci podílet nebo se na ní fakticky nepodílí.

V.

Otevírání a zavírání domu a přístup do společných prostor domu

Každý uživatel obdrží od družstva 2 klíče od zámku hlavního vchodu, případně i od dalšího obvyklého chodu a to proti úhradě v hotovosti. Na požádání mu budou vydány i další klíče k pokrytí potřeb jeho oprávněných spoluuživatelů.

Klíče od společných částí domu, které jsou oprávněni uživatelé používat, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto prostor. S uložením klíčů musí být uživatelé seznámeni způsobem uvedeným v čl. VIII.

V odůvodněných případech a s předchozím souhlasem samosprávného orgánu na požádání a za úhradu může družstvo klíči od těchto prostor vybavit dlouhodobě nebo trvale jednotlivé uživatele. To neplatí ohledně prostor, v němž se nacházejí obslužná zařízení domu (strojovna výtahu, kotelna, rozvody apod.) a ohledně střechy. Klíče od těchto prostor musí být uloženy u odpovědné osoby, nesmí být nepovolaným osobám půjčovány a o jejich uložení musí být uživatelé informováni způsobem uvedeným v čl. VIII. Zvlášť je družstvo povinno určit osoby odpovědné za provoz strojovny výtahu a za vyprošťování osob v něm cestujících při jeho poruše. O odborné kvalifikaci odpovědných osob platí zvláštní předpisy. Ustanovení trestního zákona o krajní nouzi (např. právo vstupu do jinak zakázaných prostor v případě požáru či jiné živelní pohromy apod.) a ustanovení občanského zákoníku o povinnosti odvrátit hrozící škodu nejsou tímto článkem dotčena.

Každý uživatel jednotky a jeho spoluuživatelé jsou povinni dbát na to, aby dům byl každý den uzamčen v době od 23.00 hod. do 05.00 hod. následujícího dne.

Příslušný samosprávný orgán může práva a povinnosti stanovená v tomto článku upravit odchýlně, případně podrobněji.

VI.

Klid v domě

Každý uživatel je povinen zajistit, aby ani on sám, ani žádný už z jeho oprávněných spoluuživatelů, neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem, zápachem či jinými imisemi, ani jinak je nerušil.

Pokud je uživatel nucen povolit nadměrný hluk ve své jednotce, např. v důsledku nezbytné opravy, oznámí to předem sousedům a obtěžování hlukem omezí na nejkratší možnou míru, případně přijme jiná protihluková opatření.

V době nočního klidu tj. od 22.00 hod. do 06.00 hod. následujícího dne a o nedělích a svátcích po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, jiné zdroje nadměrného hluku a uživatelé jsou povinni zachovávat klid s maximální ohleduplností k právům ostatních uživatelů.

Uživatelé jednotek, které slouží k podnikání, nebo k jiné podobné činnosti, jsou povinni zvlášť pečlivě a pozorně dodržovat předpisy na tomto úseku platné a veškeré zdroje nadměrného hluku vyloučit z provozu anebo přijmout

jiná účinná protihluková opatření.

Rušitele klidu v domě družstvo, případně samosprávný orgán, vyzve, aby činnosti, která je zdrojem hluku zanechal. Je-li toto opatření neúčinné, postupuje podle obecně závazných právních předpisů – zejména se může obrátit na obecní (městský) úřad, případně na soud.

O možnosti odchylné úpravy práv a povinností stanoveným v tomto článku příslušným samosprávným orgánem platí ustanovení čl. V, odst. 4. tohoto řádu.

VII.

Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

Umísťovat na vnější konstrukce balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechy jakékoliv věci, zejména antény, jejich svody, telekomunikační vedení nebo jiná obdobná technická zařízení je možné jen s písemným svolením družstva.

Květiny a jiné rostliny, které se obvykle v bytech pěstují, je nutno při jejich umístění na balkony, okna či terasy zabezpečit proti pádu a při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmáčela stěny a neobtěžovala ostatní uživatele. Totéž přiměřeně platí i pro sušení prádla na balkonech či na visutých okenních sušácích. Ty mohou být umísťovány toliko se souhlasem družstva.

Čištění a praní věcí, obuvi, kobereců apod. je možné jen na místech k tomu určených a má-li být prováděno v době nočního klidu, o svátcích nebo nedělích, musí být natolik bezhlučné, aby neobtěžovalo ostatní uživatele. Není povoleno na chodbách, schodištích ani v jiných společných prostorách domu, pokud k tomu nejsou výslovně určeny.

Podrobnější či odchylná úprava těchto právních vztahů opatřením samosprávného orgánu za podmínek uvedených v čl. III, odst. 7 tohoto řádu není vyloučena.

VIII.

Informační zařízení v domě

Umísťovat na vnější konstrukce balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechy jakékoliv věci, zejména antény, jejich svody, telekomunikační vedení nebo jiná obdobná technická zařízení je možné jen s písemným svolením družstva.

Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační desku. Jejím prostřednictvím informuje uživatele o všech důležitých skutečnostech, zejména o takových, které jsou uvedeny v předchozích ustanoveních domovního řádu. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům užíváno.

Mají-li být uživatelé informováni písemně, použije se jejich poštovních schránek.

V domech s více než třemi jednotkami družstvo vhodně označí každou jednotku pořadovým číslem – obdobně označí jednotlivá podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, elektrická zařízení, hlavní měřidla a únikové cesty pro případ požárního či jiného živelného nebezpečí. Na stanoveném místě v domě musí být pro případ nouze přístupné rezervní klíče od hlavních uzávěrů vody, topení, elektřiny a plynu – o uložení klíčů musí být způsobem uvedeným v tomto článku informováni všichni uživatelé.

Uživatelé jsou povinni zřetelně označit vstupní dveře, zvonky a poštovní schránku svým jménem, případně i jménem všech oprávněných spoluuživatelů.

Jakékoliv jiné informační zařízení, zejména komerčního charakteru, lze na dům i uvnitř něho umístit pouze se souhlasem družstva a za úhradu. Před udělením souhlasu si družstvo vyžádá stanovisko samosprávného orgánu.

IX.

Chov domácích zvířat

Uživatelé mohou chovat jen přiměřený počet a druh domácích zvířat.

Uživatelé jsou za jimi chovaná zvířata odpovědní. Zejména jsou povinni zajistit, aby nenarušovala výkon vlastnických a uživatelských práv, neohrožovala a neomezovala uživatele ani další osoby v domě se zdržující. Jsou povinni zajistit, aby chovem domácích zvířat nedoházelo k porušování článku čl. VI tohoto řádu. Znečištění a případné škody způsobené zvířaty jsou povinni jejich chovatelé neprodleně odstranit, což se v plném rozsahu dotýká i přilehlých prostor a ploch, zejména parkových a sadových úprav, zpevněných ploch, parkovišť, pískovišť apod..

Vydala-li obec závazný předpis o chovu domácích zvířat, jsou uživatelé povinni se jím řídit. Samosprávný orgán družstva je však oprávněn závazným způsobem přijmout i další vhodná omezení proti nadměrnému nebo nevhodnému chovu domácích zvířat. Uživatelé o tom musí být informováni způsobem uvedeným v čl. VIII tohoto předpisu.

X.

Ustanovení společná a závěrečná

Družstvo je povinno vést uživatele k předcházení vzájemných sporů mezi uživateli navzájem a mezi uživateli a družstvem, v případě jejich vzniku usilovat o jejich smírné řešení.

Porušení tohoto řádu může být podle své závažnosti posouzeno jako přešupek, případně jako trestný čin. Zvlášť závažná porušení mohou zakládat důvod k výpovědi podle § 711, odst. 1, písm. c) a d) obč. zákoníku či k vyloučení člena z družstva podle Stanov.

Tento domovní řád musí být trvale vyvěšen na desce uvedené v čl. VIII. Potřebný počet výtisků musí mít k dispozici samosprávné orgány družstva a na požádání musí být vydán i každému jednotlivému uživateli jednotky.

Tento domovní řád byl schválen shromážděním delegátů SBD Družba dne 19. 12. 1996 a nabývá účinnosti dnem jeho vyvěšení na informačních tabulích v jednotlivých domech.

Předseda družstva, v.r.

Místopředseda družstva, v.r.