

Domovní řád

Část I.

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky pro výkon uživatelských práv, způsob užívání domů, bytů, společných a nebytových prostor v domech ve vlastnictví SBDO Průkopník Varnsdorf (dále jen „družstvo“).
2. DŘ zohledňuje princip družstevní demokracie za přísného respektování obecně závazných právních norem a vnitrodružstevních předpisů.
3. DŘ je vydáván po předchozím projednání v družstevních orgánech základního stupně, představenstvu a vedení družstva a po schválení nejvyšším družstevním orgánem – shromážděním delegátů. Uživatel bytu odpovídá i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech. Tuto odpovědnost má i za nezletilé.

Část II.

Čl. 2 Výkon uživatelských práv

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení podle jejich určení. Služeb spojených s bydlením musí užívat řádně a zachovávat přitom všechny předpisy o užívání bytu. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak společně s družstvem podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Je dále povinen trvale dodržovat ustanovení požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.
2. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, plynového, elektrického a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen (zejména osazení plynových a olejových kamen), zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace.
3. Zřizovat a upravovat venkovní televizní a rozhlasové antény včetně antén pro příjem satelitního vysílání lze jen po předchozím projednání s družstvem a za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu družstva nebo u kterých nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s družstvem, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány antény pro televizní příjem, je zřizování individuálních antén zakázáno. Vlastník (uživatel) antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou družstvu nesplněním dohodnutých podmínek při zřizování a užívání antény.
4. Stromy a okrasné dřeviny na pozemcích družstva mohou být odstraněny pouze s vědomím družstva.
5. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikla neodborným provedením změn.
6. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva a výboru samosprávy po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtů, zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek (viz § 665 odst. 1 a § 681 Občanského zákoníku). Uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti člena výboru samosprávy event. pracovníka Policie ČR. Vykonavatelé musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.
7. Po zániku práva na užívání bytu je dosavadní uživatel bytu povinen odevzdat družstvu byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak (malby, tapety, obklady, podlahy aj.)

8. O vrácení a převzetí bytu sepíše družstvo zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady. Má-li tyto závady odstranit uživatel bytu, stanoví družstvo zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění.

Část III. Zvláštní ustanovení

Čl. 3 Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumí všechny prostory a zařízení, které jsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, užívá se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volně.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí výbor samosprávy na vhodném místě zvláštní prostor pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorách není přípustné tyto předměty umisťovat.
3. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách zásadně není dovoleno, zejména u hydrantů a na balkonech v mezipatrech (viz zákon č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků, zejména zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č. 133/1985 Sb. ve znění zákona č. 425/1990 Sb. a zákon č. 40/1994 Sb. ze dne 29. 9. 1994).
4. Uživatelé zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách dle rozpisu a konkrétních podmínek k tomu určených výborem samosprávy.
5. Jestliže znečištění vzniklo provozem (přísunem nebo odsunem materiálu, zboží) hospodářské nebo jiné organizace, musí být odstraněno organizací, která znečištění zavinila.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům. Stálé stanoviště určené družstvem musí být co nejbližší komunikací a nesmí být svévolně měněno. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umisťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo.
7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
8. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno.

Čl. 4 Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé družstevních bytů jsou povinni zajistit, aby chodník přilehlý k nemovitosti byl řádně a včas čištěn, tj. zbaven nečistoty, smetí a sněhu a při náledí posypán. To vše zajišťují v rámci rozpisu úklidu společných prostor. Tam, kde není chodník, je třeba takto čistit část cesty, která slouží k bezpečné chůzi. Sníh se ponechává na okraji chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikace, vchody, vjezdy do budov, plochy vyhrazené nebo potřebné k nakládání a skládání zboží a materiálu a přístupy k pouličním zařízením.
2. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu a podmínek stanovených samosprávou. Jde zejména o tyto práce:
 - a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách ve sklepě,
 - b) čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a výtahové kabiny,
 - c) čištění chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu,
 - d) v zimě odstraňování sněhu a náledí z chodníků a posypávání zdrsňujícím materiálem,
 - e) dohlížení na společná zařízení domu,
 - f) dohled nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných družstvem nebo výborem samosprávy.
3. Zavírání a otevírání domu se řídí rozhodnutím výboru samosprávy.

Čl. 5 Informační zařízení v domech

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (neonové reklamy apod.) mohou být umístěny na domech a uvnitř jen se souhlasem družstva (výboru samosprávy). Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Byty mají být označeny orientačními čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Ve vstupním prostoru domu se umístí orientační tabule, na které může být uvedeno označení jednotlivých bytů a jejich uživatelů a uveden seznam členů výboru samosprávy.
4. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytů vyvěsit své jméno.
5. Samospráva umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé domu informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních, týkajících se údržby a užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O nástěnku pečuje výbor samosprávy.

Čl. 6 Domovní instalace

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
2. Osoba, která manipuluje s domovními uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo ustanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

Čl. 7 Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel bytu má při předání bytu vůči družstvu právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a od bytu, popřípadě od výtahu a na jeden klíč od schránky.
2. Klíč k domovním dveřím může být jen výjimečně s vědomím výboru samosprávy zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, např. při ošetřování blízkého příbuzného apod. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům zamknut, za sebou zamknout.
3. Klíče od zamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou uzávěry vodovodu, od stoupaček ústředního topení a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů může být uvedeno na orientační tabuli, nebo tak, jak rozhodl výbor samosprávy.
4. Po zániku práva na užívání bytu je uživatel povinen odevzdat družstvu všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě, bez náhrady.

Čl. 8 Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen
 - v době od 1. dubna do 30. září od 5 do 22 hodin,
 - v době od 1. října do 31. března od 6 do 21 hodinSamospráva může přijmout jiná opatření, zejména, že dům (vchod) bude trvale uzavírán. Musí však zabezpečit taková technická organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donášece pošty a novin nebo vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinnosti.
2. Družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy zajistí, aby byl na požádání umožněn přístup do domu i v době, kdy je dům zavřen.

Čl. 9 Osvětlení domu

1. Družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy zajistí osvětlení společných prostor, chodeb a vchodů s přihlédnutím k obecně platným normám tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.
2. Družstvo zajistí ve spolupráci s výborem samosprávy nouzové osvětlení pro případ poruchy.

Čl. 10 Praní prádla

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do 20 hodin, přičemž je povinností uživatele učinit taková opatření (např. podložení), aby hlukem nerušila ostatní uživatele.
2. Společné prádelny, mandlovný nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé dle zvláštního rozpisu vedeného samosprávou. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat dle návodu a šetrně, chránit družstevní majetek. Veškeré poruchy ihned hlásí pověřenému členu výboru samosprávy. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny nebylo zbytečně poškozováno parou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádobky z prádelní výpusti. Větrání do vnitřních prostorů domu je nepřipustné.
3. Po použití prádelny (mandlovný, žehlírny) ji uživatel řádně uklidí a vyčistí, klíče odevzdá určené osobě, která zkontroluje stav zařízení a pořádek.
4. Prádelny se nesmí používat k podnikatelským účelům.
5. Výbor samosprávy může obecná pravidla upravit, před realizací projednat s uživateli a úpravy vyvěsit.

Čl. 11 Použití sušáren

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat věci uživatelů. V době mrazů nesmí být otevírána větrací okénka.
2. Pro používání sušáren platí obdobně systém pořadí jako u společné prádelny a je plně v kompetenci výboru samosprávy (domovního důvěrníka).

Čl. 12 Použití sklepu

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást bytu a je uživateli přidělen. Zpravidla se označuje shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může výbor samosprávy určit, že dveře budou trvale uzamykány. V takovém případě musí předat každému uživateli klíče, aby měl do sklepa nerušený přístup.
3. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů (upřesnění je v metodických pokynech).
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
5. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. 13 Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady, neohrožují-li zvířata čistotu a bezpečnost ostatních uživatelů a neruší-li klid v domě.
2. V zájmu hygieny, čistoty, pořádku, bezpečného a klidného občanského soužití v domech je chovatel povinen zejména:
 - a) mimo byt opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku,
 - b) dbát, aby domácí zvířata nijak neznečišťovala společné prostory a okolí domu,
 - c) dojde-li ke znečištění, znečištění odstranit,
 - d) zamezit volnému pobíhání zvířat,
 - e) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů,
 - f) pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

Čl. 14 Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22 do 6 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku a omezen provoz výtahu. V uvedené době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. práce s el. nářadím, bouchání dveří). Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a reprodukční zařízení tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele bytů.

3. Vzhledem ke směnnosti některých zaměstnání je třeba zohlednit právo na odpočinek takových uživatelů i ve dne.

4. Uživatelé bytů jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

Část IV.

Čl. 15 Sankční opatření

1. Výbory samospráv dle podmínek jednotlivých lokalit určí sankce (pokuty) za hrubé porušení povinností, jak jsou formulovány zejména v části II. tohoto DŘ. Při určování zohlední, aby v lokalitě byla sankční opatření přibližně na stejné úrovni.

2. Při stanovení sankcí vychází výbor samosprávy ze sazebníku poplatků a pokut, schváleného shromážděním delegátů.

Část V.

Čl. 16 Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto DŘ platí pro všechny uživatele družstevních bytů.

2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených touto vyhláškou, bude je řešit shromáždění delegátů, které DŘ schvaluje, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.

3. Pokud se porušením povinností stanovených tímto DŘ ztěžuje plnění úkolů družstevních orgánů, ruší veřejný pořádek nebo soužití uživatelů bytů, posuzuje se jako přestupek ve smyslu zákona č. 200/1990 Sb. v platném znění a dle Stanov SBDO.

4. Výbor samosprávy je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě dostupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.

5. Tento DŘ nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2000.

Telefonní čísla SBDO:

Technický úsek	412 372 128
Ekonomický úsek	412 371 387
Sekretariát	412 371 454
Havarijní služba	605 266 266