

Domovní řád

1. Výchozí ustanovení

K zabezpečení pořádku a čistoty, řádného užívání a údržby soukromého a společného majetku a vytvoření základních podmínek pro dobré občanské soužití vydává Stavební bytové družstvo Pernštejn (dále jen družstvo) následující vnitřní normu družstva - **Domovní řád**, jehož jednotlivá ustanovení jsou závazná pro všechny členy družstva, nájemníky, podnájemníky, vlastníky a spoluvlastníky jednotek včetně osob v nich s nimi žijících, navštěvujících je, či dočasně pobývajících (dále jen „uživatel“).

2. Ochrana, správa, údržba a užívání majetku

2.1. Ochrana přístupu do domu

Uživatel odpovídá za trvalé a důsledné zabezpečení ochrany přístupu do domu, a to především zamezením nežádoucího vstupu a pobytu nepovolaným osobám, řádným uzavíráním domovních dveří a odpovědným přidělováním vstupních klíčů.

Klíče k domovním dveřím se uživatelům doporučuje poskytovat pouze:

- osobám bydlícím s ním v jednotce (po dobu jejich pobytu),
- osobám pečujícím o nemocné a zdravotně postižené (po nutné období jejich služby v domě),
- jen s velkou uvážeností v jiných případech.

Případnou ztrátu klíčů od vstupních dveří a jiných společných prostor domu je třeba bez zbytečného prodlení řešit a včas rozhodnout o eventuelních preventivních opatřeních.

2.2. Správa a údržba domu a společných prostor

2.2.1

Pod správou a údržbou domu a společných prostor se rozumí činnosti spojené s organizací jejich standardního využívání a plánovitě údržby. Tato zahrnuje především údržbu a opravy střešních a povrchových pláštů, konstrukcí a omítek, společných instalačních rozvodů vody, topení, elektřiny a odpadů, dále údržbu a opravy speciálního vybavení budovy (protipožární zařízení, bleskosvody, TV antény, výtahy), opravu a údržbu společných prostorů (malování, omítky, podlahy a výplně, schodiště, zábradlí, balkony, automat. osvětlení), opravu a údržbu jiných společných zařízení (centrální zvonky, zařízení koláren apod.), ale i řešení jiných aktuálních problémů souvisejících se zabezpečením využívání domu (centrální výměny či opravy jednotného vybavení, havarijní stavy, dezinfekce, dezinfekce, deratizace, plánované revize apod.).

2.2.2

Správou a řešení problémů údržby a oprav domu a společných prostor v domě zabezpečuje představenstvo, a to v rozsahu činností schválených Členskou schůzí a v rámci kompetencí vyčleněných mu Stanovami.

Představenstvo rovněž provádí dohled nad oprávněným využíváním společných prostorů.

2.2.3

Každý uživatel je povinen trvale sledovat stav domu a společných prostor a neprodleně oznamovat představenstvu vznik či nebezpečí vzniku havarijních stavů a další potřeby řešení údržby, oprav či jiných aktuálních situací (poškození domu a jeho vybavení, nedostatky v protipožárních opatřeních, potřeby deratizace apod.), jakož i jednání a chování jiných uživatelů a osob, které společně části narušují či poškozují. Podle svých schopností a možností je povinen proti takovéto činnosti zasáhnout a preventivně působit – viz Stanovy, čl.VIII, bod 5.

2.2.4.

Uživatel je povinen na své náklady odstranit zaviněné závady a poškození související s majetkem družstva či druhých vlastníků, která způsobil v jiné jednotce a společných prostorách domu sám či osoby, za něž zodpovídá (nebo osoby přítomné s jeho vědomím).

2.2.5

Nesplní-li uživatel jednotky ohlašovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za něž odpovídá, je představenstvo oprávněno po předchozím upozornění učinit tak samo a následně na něm požadovat úhradu všech nákladů vynaložených na likvidaci závady a vyřízení věci.

2.3. Správa a údržba bytových jednotek

2.3.1

Pod správou a údržbou jednotky se rozumí činnost související se zabezpečením řádného využívání bytové jednotky a zajišťováním funkčnosti veškerého jejího příslušenství a vybavení v rámci stanovených provozních a bezpečnostních standardů a norem.

2.3.2

Uživatel jednotky je povinen tuto činnost realizovat sám a na své náklady, a řádně a včas zajišťovat provedení potřebné údržby a oprav spojených s jejím užíváním tak, aby v žádném případě nezapříčinil ohrožení řádného a bezpečného využívání ostatních jednotek či společných prostor, zařízení a vybavení domu.

2.3.3

Zjistí-li uživatel ve své jednotce závadu přímo související s využíváním společných instalací či jiným příslušenstvím a vybavením domu, je povinen neprodleně ohlásit tuto skutečnost představenstvu a konzultovat s ním realizaci následné opravy.

2.4. Hlavní zásady pro realizaci údržby a oprav

2.4.1

Uživatel jednotky nemá právo bez vědomí a souhlasu představenstva provádět jakékoliv samovolné úpravy na centrálních instalacích domu, ani úpravy své jednotky související s těmito rozvody. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může provádět jen se svolením představenstva družstva.

2.4.2

Při zřizování příjmových antén či jiných zařízení na fasádě a střeše domu je povinen požádat představenstvo o souhlas a zabezpečit i stanovení a kontrolu dodržení technických podmínek instalace těchto zařízení.

2.4.3

Uzávěry, čistící a revizní otvory domovních instalací, hlavní a podružné uzávěry vody a topení, kanalizační čistící otvory, schránky domovních jističů, vypínače a jiná společná zařízení musejí být vždy přístupná a je zakázáno provádět v nich jakékoliv neoborné zásahy.

2.4.4

O rozsahu provedení oprav a údržby centrálních instalačních zařízení domu není dovoleno rozhodovat osobám nemajícím technickou kvalifikaci pro příslušný obor oprav, ani osobám tyto opravy provádějícím (včetně opravářů a dodavatelů oprav). Toto rozhodnutí provádí představenstvo, na základě autorizovaného odborného posouzení a doporučení.

Toto se týká i oprav realizovaných v jednotkách uživatelů hromadným či skupinovým způsobem, hrazeným z fondu oprav.

2.4.5

Každé plánované či havarijné řešení uzavírání centrálních a podružných rozvodů vody a topení a každé vypínání elektřiny v jednotkách ve vchodu (či celém domě) musí být oznámeno vlastníkům týkajících se jednotek předem - buď osobním stykem

(v případě akutního havarijního řešení), nebo zveřejněním na vchodových vývěskách či dveřích, a to vždy s uvedením předpokládané doby odstavení daného technického zařízení.

Oznámení v případě řešení havarijní situace provede uživatel poškozené jednotky v rámci vchodu, v ostatních případech zajistí včasné uvědomění uživatelů představenstva.

2.5. Hlavní zásady užívání jednotek a společných prostorů

2.5.1

Společné prostory - vchody, chodby, schodiště, výtahy, místnosti se specifickým zařízením a venkovní prostory se udržují volně a užívají se jen ke stanoveným účelům ve prospěch všech uživatelů.

2.5.2

Individuelní uživatel jednotky nemá právo bez vědomí a souhlasu představenstva družstva svévolně rozhodovat o využití společných prostor, tyto komukoliv propůjčovat či pronajímat, zabírat je ve svůj prospěch, čímkoliv je obstavovat nebo jinak zneužívat.

2.5.3

V nutných případech může rozhodnout o krátkodobém využití společných prostorů k jiným účelům představenstvo, a to při zabezpečování akcí prováděných ve prospěch uživatelů – např. ohlášených oprav a údržby společných částí domu či jednotek (uskladnění a zabezpečení materiálu, vyčlenění prostoru pro práci řemeslníků apod.). Tuto skutečnost je však povinen oznámit uživatelům příslušného vchodu předem, včetně přijatých opatření k zabezpečení ukládaného materiálu a zajištění kontrolovatelného přístupu cizích osob do jejich vchodu a vyčleněných prostorů.

2.5.4

Společná sušárna a mandlovna a náklady spojené s jejich užíváním jsou uživateli jednotek využívány a hrazeny podle zásad a v rozsahu stanoveném představenstvem.

2.5.5

Při užívání společných prostorů a vlastních bytových jednotek jsou jednotliví uživatelé povinni chovat se tak, aby si vzájemně nepřekáželi a umožnili bezproblémovou a ohleduplnou realizaci užívacích práv i ostatním uživatelům. Přitom dbají na odpovědné dodržování především těchto opatření:

- kočárky a jízdní kola se ukládají v určených místnostech
- květinová či obrazová výzdoba na chodbách a schodištích je poskytujícími uživateli zabezpečena proti pádům, znečišťování těchto prostor a nepřekáží volnému průchodu
- schránky na boty (botničky) u dveří bytů jsou malorozměrné, udržované v čistotě a neomezují úklid a vchody do sousedních jednotek
- ve všech společných prostorách je zakázáno
 - . ukládání jednostopých motorových vozidel
 - . přechovávání zvířat (byt' krátkodobé)
 - . napojování soukromých elektrických spotřebičů
 - . nekontrolované skladování jakéhokoliv odpadu, nábytku a jiného zařízení a věcí uživatelů či cizích osob
 - . provádění činností jakkoliv znepříjemňujících či omezujících ostatní uživatele jednotek
 - . volné pobíhání v jednotkách chovaných či cizích zvířat
 - . kouřit.
- balkónová a okenní výzdoba (květiny v truhlících, jiné předměty) bytových jednotek je řádně upevněna, zabezpečena proti pádům i za složitějších povětrnostních podmínek a ošetřována tak, aby neohrožovala obyvatele a majetek uživatelů nižších jednotek a po chodníku procházející osoby, a nedocházelo k promáčení domovních zdí a přetékání vody do nižších podlaží
- sklepní prostory příslušné bytovým jednotkám jsou udržovány v trvalém pořádku a skladují a ošetřují se v nich uložené věci a předměty tak, aby nebyly ani náhodným zdrojem nepříjemných pachů, rozšiřování hmyzu a hlodavců či ohniskem požáru
- je přísně dodržován zákaz vyhazování jakýchkoliv odpadků, nedopalků či jiných předmětů z balkónů a oken bytových jednotek a společných prostorů

- uživatelé se vzájemně zbytečně neobtěžují nadměrnou hlučností (reprodukční zařízení, domácí zvířata apod.), kouřem z balkónů ani jinou, ostatní uživatele rušící a omezující činností,

-dodržují obecná ustanovení, pravidla a zvyklosti o zachovávání nočního klidu (od 22:00 do 6:00),

-udržování dobrých sousedských vztahů a vytváření ohleduplných podmínek pro klidné vzájemné soužití.

2.6 Parkování a garáže

2.6.1

V prostorách garáží je zakázáno kouřit, opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.

2.6.2

Při vjezdu a výjezdu z garáže přizpůsobí uživatel garáže rychlost tak, aby neohrozil bezpečnost ostatních osob jak v garáži, tak i na parkovišti před budovou družstva a nezpůsobil škodu na majetku družstva nebo jiných osob.

2.6.3

Uživatel je povinen vyčistit olejové skvrny a odstranit nečistoty (sníh, bláto) které způsobil.

2.6.4

Motor vozidla smí uživatel nechat běžet jen na nezbytně nutnou dobu, kterou se rozumí výjezd a vjezd z a do garáže. V době nakládání a vykládání věcí, nasedání a vysedání osob do a z vozidla a dále v době otvírání a zavírání vrat konkrétního uživatele garáže je motor v klidu.

2.6.5

V souladu s požárními směrnici nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě (silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona.

3. Ochrana pořádku a úklid společných prostor

3.1. Hlavní zásady a opatření

3.1.1

Úklid společných vnitřních i vnějších prostor domu je prováděn v jednotlivých vchodech a přilehlých prostorech dodavatelským způsobem nebo zaměstnancem družstva.

3.1.2

Při všech činnostech mimo svou jednotku uživatelé dodržují výše uvedené hlavní zásady pro užívání společných prostor a chovají se tak, aby sami nezpůsobovali zbytečný nepořádek a neztěžovali pravidelnou úklidovou činnost (s důrazem na období deštivých počasí a zimních měsíců).

3.1.3

Způsobí-li uživatel jednotky (a jiné osoby zdržující se v domě s jeho vědomím či jím přechovávaná zvířata) znečištění nebo poškození společných prostorů a domovního vybavení, je povinen toto znečištění či poškození neprodleně odstranit uvedením do původního stavu. V opačném případě mají ostatní vlastníci právo prostřednictvím představenstva družstva zajistit provedení úklidu či oprav dodavatelským způsobem na jeho náklady, včetně uplatnění případných sankčních opatření.

4. Požární ochrana osob a majetku

4.1. Výchozí norma

Následující ustanovení vycházejí z Požárního řádu města Pardubic, v souladu se zákonem ČNR č. 91/1995 Sb. o požární ochraně a prováděcí vyhláškou MV č. 21/1996 Sb., a jsou závazná pro všechny uživatele jednotek a obyvatele domu.

4.2. Základní povinnosti osob

4.2.1

Každý je povinen si počínat tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru- zejména při používání tepelných elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování a používání hořlavých kapalin či jiných požárně nebezpečných látek, a při manipulaci s otevřeným ohněm.

4.2.2

Uživatelé domu jsou povinni zejména:

- plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany,
- udržovat volný přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a topení a hasicímu vybavení domu, a tyto žádným způsobem nepoškozoovat
- vytvářet v prostorách ve svém vlastnictví či užívání podmínky pro rychlé zdoání požáru a záchranné práce,
- oznamovat bezodkladně příslušnému hasičskému záchrannému sboru každý požár vzniklý při jím vykonávaných činnostech a v prostorách, které vlastní či užívá (stálé tel. č. 150),
- dodržovat podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti používaných výrobků a prováděných činností,
- vykonávat dohled nad svěřenými osobami, jež nemohou posoudit následky svého jednání a dbát, aby tyto nezpůsobily požár,
- v souvislosti se zdoláváním požáru:
 - . provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob,
 - . vzniklý požár uhasit (je-li to možné), nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
 - . na žádost velitele zásahu poskytnout pro likvidaci požáru požadovanou osobní a materiální pomoc.

4.2.3

Uživatelům domu je zakázáno:

- provádět práce mohoucí vést ke vzniku požáru, pokud nemají odbornou způsobilost požadovanou pro výkon takových činností (stanovenou zvláštními právními předpisy),
- poškozoovat, zneužívat nebo jakýmkoliv způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo jiných věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení domu,
- provádět jakékoliv neodborné zásahy do elektrické instalace a samovolně opravovat bytové a domovní pojistky a jističe,
- používat hořlavé kapaliny k rozdělávání ohně a praní oděvů,
- odkládat a sušit hořlavé předměty v blízkosti topidel a jiných tepelných spotřebičů,
- kouřit a používat otevřený oheň na místech se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru,
- ponechávat bez dozoru v zapnutém stavu tepelné spotřebiče bez automatické regulace.

4.3. Důležité vybrané výňatky z odborných předpisů

4.3.1

Při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, u nichž není k dispozici původní průvodní dokumentace, se postupuje podle dokumentace technicky a funkčně srovnatelných druhů a typů.

4.3.2

V případech, kdy není bezpečná vzdálenost spotřebiče od povrchů stavební konstrukce, podlahové krytiny a zařizovacích předmětů z hořlavých hmot předepsána technickou dokumentací spotřebiče, stanovují se bezpečné vzdálenosti podle normativních požadavků. Uživatel je povinen tyto požadavky si sám zjistit, ověřit a dodržovat.

4.3.3

K ukládání hořlavých kapalin se používají pouze obaly, nádrže nebo kontejnery k tomuto účelu určené. Hořlavé kapaliny, hořlavé a hoření podporující plyny se skladují pouze v prostorách, které jsou k tomuto účelu určeny.

4.3.4

Hořlavé kapaliny nelze ukládat ve společných a sklepních prostorách bytových domů.

4.3.5

Nádoby s hořlavými nebo hoření podporujícími plyny (např. propan-butan, tlakové láhve o obsahu 0,5 až 30 kg) se umísťují na snadno přístupných, dostatečně větraných a proti nežádoucím vlivům chráněných místech. Tyto nádoby není dovoleno ukládat v prostorách pod úrovní okolního terénu, ve světlících,

v místnostech určených ke spaní a ve společných prostorách bytového domu.

5. Organizační opatření**5.1. Povinnost ohlašovacího oznámení**

Uživatel jednotky je povinen oznámit představenstvu družstva změny v počtu osob pobývajících v jednotce po dobu delší než 3 měsíce v roce, a to nejpozději do 30 dnů od vzniku změny – viz Stanovy, čl. VIII, bod 7.

5.2. Umožnění přístupu do bytové jednotky a garáže

Uživatel jednotky je povinen umožnit vstup do bytové jednotky a garáže osobám pověřeným:

- instalacemi, údržbou a odečty měřidel (voda, topení)
- revizemi konstrukčních prvků a rozvodných instalací budovy
- centrální plánovanou údržbou či opravami jednotek
- běžnou či havarijnou údržbou či opravou i sousedních jednotek, je-li takový přístup nutný.

Uvedené činnosti jsou obvykle prováděny s předchozím ohlášením, minimálně 5 dní předem a v denní době.

Uživatel bytové jednotky je povinen umožnit vstup do bytové jednotky a garáže členům představenstva při kontrole dodržování Domovního řádu a Stanov družstva.

5.3. Ostatní ustanovení

5.3.1

Návrhy a připomínky ke stávajícímu Domovnímu řádu mohou uživatelé podávat písemnou formou nebo e-mailem představenstvu družstva kdykoliv v průběhu kalendářního roku. O jejich realizaci rozhodne následující členská schůze.

5.3.2

Představenstvo družstva kontroluje dodržování Domovního řádu a řeší stížnosti a připomínky uživatelů.

5.3.3

Osoby, které podnají bytové jednotky a garáže jsou povinny seznámit podnájemníky s Domovním řádem.

5.4. Důležitá telefonní čísla

Tísňová linka pro celou EU	112
Hasiči	150
Záchranná služba	155
Městská policie	156
Policie	158

Schváleno členskou schůzí dne 12.6.2012; 17.4.2018 a 28.5.2019

Představenstvo Stavebního bytového družstva Pernštejn

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva

Člen představenstva