

DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád

Stavební bytové družstvo Pernštejn

Stavební bytové družstvo Pernštejn, se sídlem třída Míru 2672, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice,
IČO: 00486337

(dále jen „družstvo“) vydává tento

D O M O V N Í Ř Á D

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami družstva. Jednotlivá ustanovení Domovního řádu 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“).

Čl. I

Vymezení pojmů

- Budovou** se rozumí budova na adrese třída Míru 2669-2672, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice.
- Představenstvo je statutárním orgánem tohoto družstva.
- Členskou schůzí** se rozumí shromáždění členů družstva. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- Jednotkou** se rozumí byt nebo nebytový prostor vymezený občanským zákoníkem, vč. příslušenství.
- Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Společné části** jsou části určené k užívání všemi vlastníky jednotek nebo některými z nich.
- Užitelem** se rozumí člen družstva, vlastník, nájemce, podnájemce, osoba žijící v jednotce nebo návštěva.

Čl. II

Základní ustanovení

- Domovní řád vydává představenstvo družstva po schválení domovního řádu členskou schůzí.
- Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy a dále na webových stránkách družstva. Za tuto povinnost odpovídá předseda představenstva nebo jím pověřená osoba.
- Každý uživatel je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III

Dodržování nočního klidu

- Nájemce nebo vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani jiný uživatel jednotky neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hlučná zařízení a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící nadměrný hluk.
- Uživatelé jednotky jsou povinni:
 - postupovat při opravách a rekonstrukcích jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a o víkendu a dnech volna od 10.00 do 18.00 hod;
 - vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat delší dobu než 2 dny na nástěnku v domě, ve kterém se práce provádí.

Čl. IV

Správa a údržba bytových jednotek

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

- Zjistí-li uživatel ve své jednotce závalu 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.
- Uživatel jednotky je povinen umožnit vstup do bytové jednotky a garáže osobám pověřeným:
 - instalacemi, údržbou a odcety měřidel (voda, topení)
 - revizemi konstrukčních prvků a rozvodných instalací budovy
 - centrální plánovanou údržbou či opravami jednotek
 - běžnou či havarijní údržbou či opravou i sousedních jednotek, je-li takový přístup nutný.
- Uvedené činnosti jsou obvykle prováděny s předchozím ohlášením zpravidla 3 dny 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.

Čl. V

Zvířata v bytovém domě

- Pokud si uživatel jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní uživatele jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní uživatele jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je uživatel jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní uživatele.
- Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
- Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má představenstvo nebo jím pověřená osoba právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete/uživateli jednotky k úhradě.

Čl. VI

Využívání společných částí

- Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením ve prospěch všech ostatních uživatelů.
- Ve společných částech není dovoleno umístit jakékoliv předměty, výjimečně pouze po předchozím písemném souhlasu představenstva.
- Chodby před byty, schodiště, vstup do společných prostor a další místa musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu tak, aby to odpovídalo požární-bezpečnostním předpisům.
- Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzin, výbušniny apod.
- Ve společných prostorách je zakázáno kouřit, odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
- Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
- Je zakázáno odhazovat jakékoliv předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod., dále je zakázáno vhadzovat jakékoliv předměty do šachet kanalizačních odvodů a rozvodů vody. Rovněž je zakázáno jakékoliv použití zábavní pyrotechniky a dělobuchů.
- Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
- Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
- Pro stavbu a instalaci klimatizačních jednotek, venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas představenstva.
- Je zakázána jakákoliv stavební úprava – změna instalovaného zařízení (dveří apod.) nebo úprava, jíž se mění vzhled domu – bez vědomí a předchozího písemného souhlasu představenstva.
- 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 zásahy.
- Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům vody, měřičům apod.
- Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení (např. hořlavé látky – benzin, nafta apod.), zápachu apod.

Čl. VII

Bezpečnost domu

- Při příchodu a odchodu z domu, zejména v době od 22.00 do 6.00 hod, je nutno kontrolovat dovření venkovních dveří, aby došlo k jejich automatickému uzamčení.
- Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze osoby pověřené představenstvem, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u člena představenstva pro případ havárií.
- V zimním období je každý uživatel jednotky povinen sledovat stav sněhu a ledu na svých balkónech, terasách, lodžích, a zajistit včasné odstranění tak, aby nedocházelo k pádu sněhu či ledu na chodník nebo jinou střechu.
- 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 společné části narušují či poškozují.

- Uživatel je povinen na své náklady odstranit zaviněné záady 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).
- 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.
- Společné prostory domu jsou z důvodu prevence vandalismu, ochrany majetku družstva a bezpečnosti obyvatel monitorovány kamerovým systémem se záznamem. Provoz kamerového systému je v souladu s příslušnými právními předpisy o ochraně osobních údajů; detailní pravidla pro zpracování záznamů a informace o právech uživatelů tvoří samostatný dokument (Rozhodnutí UOOU 05732/14-12) který je k dispozici u představenstva družstva.

8. Důležitá telefonní čísla

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

Čl. VIII

Klíče, čipy

- 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/čipů. Rezervní klíče/čipy od společných prostor jsou uloženy u člena představenstva nebo jím pověřené osoby.
- V případě převodu nebo prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky. Změny čipových karet nahlásí pověřenému členu představenstva.

Čl. IX

Úklid společných prostor

- Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená představenstvem, přičemž rozpis prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi představenstvem a externím dodavatelem.
- Provádění úklidu kontroluje představenstvo nebo jím pověřená osoba.
- V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení denních prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeučtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. X

Dodržování pravidel požární ochrany

- Každý uživatel 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.
- V domě jsou instalovány hasicí přístroje a věcné prostředky požární ochrany.
- V případě vzniku požáru je nutno postupovat dle Požární poplachové směrnice umístěné na společných prostorech domu (okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru).
- Každý člen družstva je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit představenstvo.

Čl. XI

Organizační opatření

- Vlastníci jednotek, nájemníci a podnájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit své jméno a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu.
- Vlastníci nebytových prostor, které mají ve výlučném užívání, nahlásí představenstvu nebo osobě zajišťující správu tel. kontakt na němž jsou k zastížení pro případ havárií.
- Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem představenstva na předem určená místa.
- Uživatel jednotky je povinen bez zbytečného odkladu 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).

Čl. XII

Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

- Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
- Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
 - nepřetěžovat elektrickou instalací používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů TV a SV a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynbnění;
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení představenstvu nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TV po uzavírání ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
- Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců představenstvu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

Čl. XIII

Parkování a garáže

- V prostorách garáží je zakázáno kouřit, opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.
- 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.
- Uživatel je povinen vyčistit olejové skvrny a odstranit nečistoty (sníh, bláto) které způsobil.
- 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.
- 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.

Čl. XIV

Postup při porušení domovního řádu

- Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřeno představenstvo nebo jím pověřená osoba. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, představenstvo nebo jím pověřená osoba písemně upozorní na tuto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o podnájemce jednotky, pak i nájemce nebo vlastníka jednotky a vyzve je k odstranění závadného stavu do stanoveného termínu.
- Pokud nebude závadný stav odstraněn v uvedené lhůtě určené představenstvem nebo jím pověřené osobě, představenstvo nebo jím pověřená osoba rozhodne, zda bude splnění povinností odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Představenstvo nebo jím pověřená osoba o tomto rozhodnutí vyrozumí nájemce nebo vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, který by mohl vést k vyloučení člena družstva postupuje představenstvo v souladu se Stanovami družstva. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy nebo dojde-li v následku nedodržení domovního řádu předpisů, ze strany vlastníka či nájemce k porušení předpisů, a to zejména v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany.
- Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce/vlastníka jednotky, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinností uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu nájemce/vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývalj, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání členské schůze dle předchozího odstavce či uložení pokuty správním orgánem v souvislosti s výše uvedenými body.

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

- Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí konanou dne 2.6.2026.
- Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 2.6.2026.