

DOMOVNÍ ŘÁD

Určeno pro všechny uživatele bytů (nebytových prostor) v domě.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domů ve vlastnictví nebo správě Stavebního bytového družstva PANORAMA v Uherském Brodě (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem a mezi správcem a vlastníkem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem o korporacích, stanovami družstva, stanovami společenství vlastníků.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže, ateliéry, apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, výtahy.

Čl. 3

Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna po předchozím oznámení uživateli bytu vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má právo osoba odpovědná za správu domu a pozemku zajistit zpřístupnění bytu prostřednictvím složek integrovaného záchranného systému i bez souhlasu uživatele bytu. O tomto zásahu pořídí osoba odpovědná za správu domu a pozemku písemný protokol a vhodným způsobem vyrozumí neprodleně uživatele bytu.
2. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt (s tím je spojeno i řádné vytápění a větrání bytu), společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Dále je povinen, po předchozím oznámení osoby odpovědné za správu domu a pozemku nebo organizace provádějící opravy a odečty měřidel, umožnit přístup do bytu za účelem provedení oprav, odečtů, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku nebo zástupci výboru samosprávy místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
4. Uživatel bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívacího vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

5. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu a pozemku umísťovat na vnější konstrukci domu, např. balkóny, lodžie a okna, na fasádu, střechu a anténní stožár, jakékoliv zařízení a předměty.
6. Květiny v oknech, na balkónech, apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a nepoškodila fasádu domu.
7. Na balkónech a lodžiích se zakazuje grilování na otevřeném ohni
8. Zakazuje se vyklepávat koberce a rohožky z oken, kouřit na balkónech a lodžiích, vyhazovat zbytky jídel z balkonů a lodžii.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy, hlukem a byla dodržována čistota v domě a okolí.
2. Není dovoleno volné pobíhání zvířat po domě. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo rovněž k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěváním společných částí a společných prostor domu. Uživatel je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
3. Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů. V domě je zakázáno držení živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno (pneumatiky, nábytek, molitany, bytové dveře, koberce, elektrické domácí spotřebiče aj.).
2. Uživatel bytu je povinen zejména:
 - umožnit přístup k zejména uzávěrům plynu, vody a měřičům ÚT, SV a TUV,
 - neskladovat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné (např. hořlavé látky, apod.),
 - neparkovat mopedy a motocykly ve společných prostorách domu popř. ve sklepech,
 - nekouřit a nepoužívat otevřený oheň ve společných prostorách domu,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dbát dobrých mravů, a to zejména udržovat v domě pořádek a čistotu. Pokud úklid společných prostor v domě dle rozhodnutí uživatelů jednotek nezajišťuje externí úklidová firma, jsou uživatelé bytových jednotek povinni dle zvyklostí v domě provádět „velký a malý“ úklid.
2. Velký úklid spočívá v udržování pořádku a čistoty ve společných částech domu, zejména ve vstupu do domu, ve výtahové kabině, skleněných výplň otvorů, přístupovém chodníku a schodišti do domu. Tento úklid provádí každá bytová jednotka (uživatel bytu) po dobu jednoho týdne a to opakovaně s periodou dle počtu bytových jednotek ve vchodu domu popř. v domě. V zimním období se tento úklid rozšiřuje o provádění úklidu sněhu dle následujících pravidel:
 - místní komunikace a chodníky: odklizení sněhu zajišťuje obec,
 - přístupové chodníky do domu vč. schodiště zajišťuje vlastník tj. družstvo, společenství vlastníků – tedy uživatel jednotky provádí velký úklid.

3. Malý úklid spočívá v udržování pořádku a čistoty v prostoru patra na kterém se nachází vstup do bytové jednotky uživatele bytu. Tento úklid provádí uživatelé jednotlivých bytů vždy po dobu jednoho týdne a to opakovaně s periodou dle počtu bytů na podlaží či patře. Úklid zahrnuje mimo jiné úklid celého prostoru příslušného patra vč. schodiště do patra nižšího vč. podesty a výplní otvorů v těchto prostorách.
4. Do pravidelných úklidových prací patří také zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a v zimním období odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp atd.,
5. Pokud je úklid zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel bytu se podílí poměrným způsobem na její úhradě.
6. V případě, že uživatel bytu neprovede úklid společných částí domu při stavebních úpravách v bytě nebo při stěhování, je osoba odpovědná za správu domu a pozemku, oprávněna zajistit provedení úklidu na náklad uživatele bytu.
7. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.
8. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. Bude-li z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nutný opakovaný zásah, budou náklady vynaložené na marný zásah naúčtovány tomuto vlastníkovi jednotky.
9. Je zakázáno krmení ptactva, především holubů, a to jak na balkónech a ve společných částech domu, tak i v okolí domu.

Čl. 7

Otevírání a zavírání domu

1. Únikové cesty a únikové východy musí být trvale volné. Uzamykání vchodových dveří do domu je z požárních důvodů zakázáno, pokud tyto nejsou osazeny zámkem umožňujícím i při zamčení dveří otevření zevnitř bez klíče. To platí i v případě dveří mezi vstupy a výlezy na půdu.

Čl. 8

Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele bytů zejména nadměrným hlukem, pachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi aj.
2. Uživatel bytu je oprávněn používat spotřebiče, které způsobují hluk větší než 60 dB ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a ve svátky pouze v době od 9.00 do 20.00 hod.
3. V době od 22.00 do 6.00 hodin je uživatel povinen dodržovat noční klid. Po tuto dobu není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně komunikovat, používat vysavače a jiná hlučná zařízení, přístroje a domácí elektrospotřebiče, zejména pak kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, ždímačky a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.
4. Stavební práce nesmí být prováděny v neděli a o svátcích. V ostatní dny nesmí být prováděny v době od 19.00 do 9.00 hod.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných platných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se přiměřeně vztahují i na uživatele nebytových prostorů v domech.
3. Nedodržování ustanovení tohoto řádu se může považovat za hrubé porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.



Domovní řád je platný a účinný ode dne 9. 9. 2019.
Schváleno představenstvem družstva - usnesením č. 2019-8/10/1.

V Uherském Brodě dne 9. 9. 2019

Ing. Otakar MAHDAL, MBA v. r.
předseda PANORAMY, stavebního bytového družstva
Horní Valy 2074, Uherský Brod