

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 vislé 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 zmocněné 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, nesmačela zdi a nepoškodila fasádu domu.
7.	Na balkónech a lodžích se zakazuje grilování na otevřeném ohni
8.	Zakazuje se vyklepávat koberce a rohožky z oken, kouřit na balkónech a lodžích, 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 volně pobíhání zvířat po domě. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo rovněž k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním 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 uzavěrům 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 odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp atd.,
5.	Pokud je úklid zabezpečen třetí osobou za úplaty, 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 dezinsekční 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 vlastníkoví 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, plynem, 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.	Domovní 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

Správa a údržba nemovitostí

 EKONOMICKÝ SERVIS  ENERGETICKÁ ČINNOST  TECHNICKÁ ČINNOST  SPRÁVNÍ AGENDA A ADMINISTRACE  PRÁVNÍ SLUŽBY  REALITNÍ ČINNOST