

D o m o v n í ř á d

S B D H l u b i n a O s t r a v a - Z á b ř e h

Čl. 1 Úvodní část

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domech ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Hlubina Ostrava-Zábřeh (dále jen bytové družstvo) a v domech, ve kterých bytové družstvo vykonává funkci správce, přičemž základní úprava této oblasti vyplývá z občanského zákoníku, ze zákona o vlastnictví bytů, v platném znění a ze Stanov Stavebního bytového družstva Hlubina Ostrava-Zábřeh.

Čl. 2 Základní pojmy

1. Bytovou jednotkou-bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nebytovou jednotkou-nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou ty části domu, které podle své povahy slouží uživatelům jednotek společně. Zde patří zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, kolárny, komíny, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
5. Uživatelem bytové (nebytové) jednotky se rozumí nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru), vlastník bytu (nebytového prostoru), nájemce bytu (nebytového prostoru) vlastněného členem společenství vlastníků, podnájemce a osoby, které s těmito žijí ve společné domácnosti.

Čl. 3 Práva a povinnosti uživatelů jednotek

1. Práva a povinnosti z užívání bytové (nebytové) jednotky upravuje Občanský zákoník a Stanovy Stavebního bytového družstva Hlubina Ostrava-Zábřeh.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli jednotky plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním jednotky.
3. Uživatel jednotky je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit osobám pověřeným družstvem vstup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky, provedení odečtu, kontroly nebo instalace měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení revizí technických zařízení a měřidel, příp. požárních prohlídek. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění jednotky policii i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce nebo vlastníka jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodů havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele jednotky oznámit družstvu místo pobytu, adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění jednotky.
5. Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nebo z osobního vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

6. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení holubů a ostatního ptactva na balkonech, lodžích a oknech jednotek ani ve společných částech domu.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatelé jednotek nesou plnou odpovědnost za jakákoliv zvířata, která jsou v jednotce držena. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v okolí domu.
2. Držení domácích zvířat se řídí vyhláškami příslušných městských popř. obecních úřadů, které upravují povinnosti držitelů domácích zvířat.
3. Držitel domácích zvířat je povinen odstranit znečištění, příp. nahradit vzniklé škody způsobené držením domácích zvířat ve společných prostorách domu.

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 v domě.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody, vstupům do zařízení CO, apod.,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - hydranty, hadice, hasící přístroje, případně jiná požární zařízení se nesmí užívat k jiným účelům, nežli jsou určena,
 - čištění obuvi, šatů a jiných předmětů (koberců, rohožek) není ve společných prostorách domu přípustné.

Čl. 6

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví rozhodnutí členské schůze samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek.
2. U zařízení s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamu a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě.
3. Praní v pračkách v bytových jednotkách není dovoleno v době nočního klidu.

Čl. 7

Vyvěšování, vykládání a ukládání věcí

1. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod., musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a věci uživatelů jednotek v nižších podlažích.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách domu nebo na domě není přípustná.
5. Ukládání obuvi, skříněk a jiných předmětů ve společných prostorách domu není přípustné.

Čl. 8 **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé jednotek a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a před domem pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostor domu provádí uživatelé jednotek dle pořádku a v rozsahu stanoveném členskou schůzí samosprávy nebo usnesením společenství vlastníků jednotek. Úklid společných prostor v domě zahrnuje zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, kočárkárně nebo jiných společných prostorách, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu u vstupu do domu v zimním období.
3. Pořádník úklidu zpracovává výbor samosprávy, rozsah úklidu společných prostor stanoví členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek.
4. Uživatelé bytů nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
5. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví uživatelé bytů.
6. Na základě usnesení členské schůze samosprávy nebo rozhodnutí společenství vlastníků jednotek zajistí družstvo plnění povinností dle bodu 2. k tomu určenou firmou nebo dohodou o provedení práce uzavřenou s fyzickou osobou. Náklady s tímto spojené jdou k tíži příslušného domu.
7. V případě, odmítne-li uživatel plnit povinnosti dle bodů 1. a 2. nebo neplní-li tuto povinnost, může být tento uživatel sankcionován podle platné směrnice družstva.
8. Vyklepávat koberce, rohožky apod., je možno jen na místech k tomu určených.

Čl. 9 **Otevírání a zavírání domu**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni zamykat dům dle rozhodnutí členské schůze samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek. I v případě, že členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni uživatelé povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí členské schůze samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek uloženy na určeném místě a to tak, aby v případě revize, kontroly, havárie apod. byly vždy dosažitelné.

Čl. 10 **Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě, v bytech a v nebytových prostorách noční klid.
3. Práce, které svým charakterem ruší sousedy (hluk, prach apod.) lze provádět pouze v pracovní dny a soboty od 8:00 do 19:00 hodin mimo neděle, státní a ostatní svátky.

Čl. 11 **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád byl schválen jednáním představenstvem č. 11/2013 dne 23.9.2013 a nabývá účinnosti dnem 24.9.2013.

v.r. Viktorie Dešková
předseda představenstva

v.r. Ing.Radomír Vavrečka
místopředseda představenstva