

Příloha č. 1 ke stanovám SBD Náchod

D O M O V N Í Ř Á D

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v bytových domech vydává představenstvo SBD Náchod tento "Domovní řád".

Článek 1. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí v domech ve správě, vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami a směrnici družstva, stanovami společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") a nájemní smlouvou o užívání bytu či společných částí domu.

Článek 2. Základní pojmy

1. Uživatelem bytu se rozumí člen družstva - nájemce bytu, vlastník bytu nebo podnájemce (dále jen "uživatel bytu" nebo "uživatel").
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly spolu bytem užívány (např. sklepní kóje, komora mimo byt a pod).
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže, ateliéry, sklady, provozovny a obchody). Jejich nájemce je současně povinen dodržovat příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb .
5. Společné jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit uživatelům bytů společně. Zejména to jsou stavební součásti budov jako:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání uživatele příslušného bytu. Do společných částí nespádají dodatečně instalované zasklívací systémy pořízené uživatelem bytu se souhlasem osoby odpovědné za správu domu.
- g) Domovní kotelny, místnosti výměníkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo příslušenství bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v příslušenství bytu,
- k) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů a zabudované skříně ve stěnách,
- l) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

6. Společnými částmi domu jsou dále :

a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií,

vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů,

domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení

potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní

svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt,

nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé

byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř

bytu, včetně vodovodních baterií,

e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů

v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů

a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů

umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném

užívání nájemce nebo vlastníka jednotky jako společné části,

f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů,

osvětlení společných částí,

g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla

pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li

je uživatel bytu; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,

h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k

zapojení do bytu,

i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba

společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství

domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání bytů a z

hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

7. Pověřeným zástupcem družstva (SVJ) se rozumí zaměstnanec správy

družstva (SVJ) nebo výboru samosprávy (SVJ), která jej pověřuje

provedením

požadovaných úkonů.

8. Pro účely tohoto domovního řádu je dále pod pojmem "družstvo" nebo "SVJ"

myšlen statutární orgán, nebo jím určená osoba.

Článek 3.

Práva a povinnosti uživatele bytu

1. Práva a povinnosti uživatele bytu upravují stanovy, směrnice a Občanský zákoník v platném znění.

2. Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s jejich účelem. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušovali prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon stejných práv. Dále nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob.

3. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva /SVJ/. Jedná se především o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení bytu, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání či prorážení otvorů nebo výměnu oken, stavění nebo bourání příček atp. Družstvo /SVJ/ má právo nařídit, aby veškeré úpravy provedené bez jeho souhlasu, byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel zodpovídá za případné škody, ke kterým došlo neodborným provedením změn a úprav.

4. Uživatel je povinen umožnit družstvu /SVJ/ provádění pravidelných prohlídek, revizí, kontrol, případně nutných stavebních úprav souvisejících s řádnou údržbou domů a bytů.

5. Pověřený zaměstnanec nebo zástupce družstva nebo SVJ je oprávněn, po předchozím oznámení družstva (SVJ) uživateli, vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, kontroly spalinových cest, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla nebo teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na

majetku), bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo (SVJ) neprodleně uživatele bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.

6. Uživatel je povinen provádět prostřednictvím odborně způsobilé osoby pravidelné kontroly rozvodů vody, elektřiny a plynu.

Kontroly plynových a elektrických zařízení musí provádět v rozsahu a lhůtách určených výrobcem nebo normou.

7. Uživatel nesmí užívat byt, který nesplňuje podmínky kolaudačního rozhodnutí. Jedná se o případ, kdy je uživateli odebrán elektroměr, plynoměr či vodoměr. Takový byt je nezpůsobilý k bydlení.

Článek 4. Držení domácích zvířat

1. Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chovaná (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních obyvatel domu nadměrným hlukem (štěkot) a byla dodržována čistota v domě i na pozemku příslušejícímu k obytnému domu. Je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i v okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní bydlící v domě.

Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí.

Chovatel zvířete musí respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.

2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí uživatel tyto náklady družstvu (SVJ).

3. Chovatel psa je povinen při pohybu ve společných prostorách domu opatřit svého psa náhubkem a vést ho na vodítku.

Článek 5. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se mohou užívat jen k účelům

odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Umístování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch věcí, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně apod.) nebo předmětů, které patří k vybavení domu (např. prostředky na úklid nebo hasicí přístroje apod.). Ve společných prostorách je zakázáno garážování motocyklů a mopedů vyjma stavebně vymezených prostor.

2. Komunikační prostory (chodby, podesty, schodiště) vedoucí k východu z

objektu na volné prostranství jsou posuzovány z hlediska požární ochrany

jako "Chráněné únikové cesty". V těchto prostorech nesmí být umístovány

žádné předměty bránící bezpečnému úniku osob jako např. nábytek,

koberečky před vstupy do bytů nebo vzrostlé rostliny v květináčích.

3. Je zakázáno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu jako jsou hlavní vypínače elektřiny, hlavní uzávěry vody a plynu, domovní hydranty, přenosné hasicí přístroje, komínové branky, kanalizační čistící otvory, vodoměry, plynoměry a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu (nebytového prostoru) nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti (revize, odečty, opravy, kontroly, výměny), zajištěn bezpečný přístup.

4. Je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup do těchto prostor je povolen

pouze osobám, které jsou pověřené družstvem (SVJ) nebo výborem samosprávy

(SVJ), a to vždy na vlastní nebezpečí.

5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přičemž musí být znemožněno vnikání ptactva či jiného zvířectva do domu.

6. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat předměty odporující požárnímu řádu či jinak nebezpečné, garážovat motorová vozidla, kouřit a používat otevřený oheň. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované v sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.

7. Bez souhlasu družstva (SVJ) je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým nebo jiným materiálem, herny apod. Dále je zakázáno provádět ve společných prostorách domu bez předchozího souhlasu družstva (SVJ) stavební úpravy.

8. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není do-

voleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vhadzovat do nich odpadky apod. V případě jejich znečištění způsobené bydlícím je tento

- povinen uhradit náklady na vyčištění.
9. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla, plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu a s měřicími přístroji na dodávku tepla je přísně zakázána.
 10. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr plynu nebo vody musí zajistit, aby jeho zavření a následné otevření bylo včas oznámeno všem uživatelům. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.
 11. Větrání z bytu do vnitřních prostor domu až na oprávněné výjimky není povoleno.
 12. Ve všech společných prostorách domu včetně lodžii a balkonů je kouření přísně zakázáno.

Článek 6. Prádelny, sušárny, mandlovny

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy nebo shromáždění vlastníků. Za dodržování usnesení odpovídá výbor samosprávy nebo společenství vlastníků.

Doporučený způsob úhrady :

U prádelny a mandlovny bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel

povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální

poplatky osobě pověřené výborem samosprávy nebo SVJ.

U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel

povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spo-

třeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a ten následně

vrátit pověřené osobě.

2. Po použití prádelny sušárny nebo mandlovny je uživatel povinen tyto pros-

tory řádně vyčistit a uklidit a odevzdat bez odkladu klíč osobě určené

výborem samosprávy (SVJ).

3. Při praní a mandlování je nutno dodržovat návod k bezpečné obsluze stroje

nebo zařízení. Se zařízením těchto prostor je nutno zacházet šetrně. Při

praní je nutno místnosti větrat, aby elektrické zařízení, stropy a stěny

nebyly zbytečně poškozovány parou.

4. Praní prádla nemocných postižených nakažlivou nemocí je ve společné prádelně přísně zakázáno.

Článek 7. Instalace doplňků a zařízení

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu družstva (SVJ) umísťovat na vnější konstrukce domu (zábradlí balkonů a lodžii, obvodový plášť budovy a okenní parapety) jakékoliv předměty nebo zařízení. Družstvo (SVJ) v „Povolení k montáži“ stanoví podmínky obecné bezpečnosti při montáži a následném provozu těchto zařízení včetně odpovědnosti žadatele.
2. Pro stavbu a instalaci antén mobilních operátorů, nově zřizovaných rozhlasových, televizních, internetových a CB antén včetně jejich svodů, je třeba předchozího souhlasu družstva (SVJ). Nepovolené stavby a zařízení instalované před účinností tohoto domovního řádu je povinen uživatel legalizovat nebo odstranit. V případě udělení souhlasu družstva (SVJ) odpovídá uživatel za to, že instalace bude provedena v souladu s obecně závaznými bezpečnostními předpisy, ČSN a souvisejícími vyhláškami obce. V opačném případě může být souhlas k instalaci odebrán, případně může být vydán závazný pokyn k odstranění nedostatků.
3. Informační a reklamní zařízení mohou být umístěné na domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva (SVJ). Toto ustanovení neplatí pro Požární a Domovní řád družstva (SVJ).

Článek 8. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jsou povinni podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání, mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích těles, vchodových dveří, úklidu chodníků, zajištění posypu a odklizení sněhu z chodníků náležících k domu v zimním období. Toto vše je uživatel povinen provádět dle zásad v domě obvyklých a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb. Současně jsou uživatelé povinni udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Při nesplnění těchto povinností může být uživatel sankcionován finanční částkou odpovídající hodnotě

příslušného výkonu služby, jejíž výkon zajistí družstvo (SVJ) na náklady uživatele jiným způsobem. Ti uživatelé, kteří svůj byt přenechají do užívání třetí osobě na základě smlouvy o nájmu nebo podnájmu, zodpovídají za řádné provádění úklidu nájemcem nebo podnájemcem.

V případě, že nájemce nebo podnájemce nebude svou úklidovou povinnost plnit, družstvo (SVJ) zajistí úklid na náklady vlastníka či nájemce jiným způsobem. Klepání a čištění koberců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených. Uživatel je povinen znečištěný prostor po sobě vždy uklidit.

2. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství v okolí domu.

3. Nádoby na odpad a popel musí být uloženy na místě k tomu určeném tak, aby netvořily hygienické, estetické a požární závady.

Článek 9. Otvírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 do 6,00 hod. V

případě, že členská schůze samosprávy nebo SVJ rozhodne jinak, např. že

dům bude uzavřen stále, jsou všichni uživatelé domu povinni toto

rozhodnutí respektovat. Uživatelé nesmí přenechat klíče od vstupních

vchodových dveří, jakož i od společných prostor cizím osobám.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je

umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy (SVJ) uloženy na určeném místě. O místě uložení, popřípadě o přijatých změnách musí být informováni uživatelé na schůzi samosprávy nebo SVJ. Tato informace musí být trvale umístěna na viditelném místě v prostoru vstupu do domu.

3. Členská schůze samosprávy nebo shromáždění vlastníků může rozhodnutí

výboru samosprávy (SVJ) změnit.

Článek 10. Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) tak, aby neobtěžovali

ostatní bydlící nadměrným hlukem.

2. V době od 22,00 do 6.00 hod jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid.

V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je

nadměrný hluk. Například se hlučně bavit, hrát na hudební

nástroje, provádět údržbářské práce a jiné obdobné činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní bydlící. Další povinností uživatelů je ztlumit audio a video zařízení. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.

3. Dodržovat noční klid jsou povinni i nájemci nebytových prostor a osoby, které se v těchto prostorách zdržují.

Článek 11. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto Domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce, podnájemce i vlastníky bytů, podnájemce a nájemce nebytových prostor. Dále tento domovní řád platí pro všechny osoby, které se v domě pohybují.
2. Uživatel je povinen zdržet se všech činností, kterými by obtěžoval jiného nebo vážně ohrožoval výkon jeho práv. Uživatel nesmí nad míru přiměřenou poměrům v domě obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými či tekutými odpady nebo vibracemi.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
4. Porušování Domovního nebo Požárního řádu musí v první řadě řešit výbor samosprávy (SVJ). Následně to je členská schůze samosprávy nebo shromáždění vlastníků jednotek, dále představenstvo družstva a v neposlední řadě to je i příslušný obecní úřad v rámci přestupkového řízení.
5. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy platnými stanovami a směrnici družstva (SVJ) a příslušnými obecně závaznými právními předpisy včetně obecně závazných vyhlášek obce.

Zpracoval : Petr Prokop
Odb.zpús.osoba v BOZ a PO

**Domovní řád byl schválen usnesením Shromáždění delegátů
Stavebního bytového
družstva dne 17.6.2015 a nabyl účinnosti dne 1.7.2015,
novelizován dne 15.6.2022 s účinností od 1.7.2022.**

Tímto dnem se ruší stávající Domovní řád ze dne 1.4.2006.

Pavel N o v á k v.r.
ředitel

Olga Holubová v.r.
předsedkyně představenstva

Ing. Jan M o j ž í š v.r.
místopředseda představenstva