

Domovní řád

Představenstvo Bytového družstva Benešov, Jana Švermy 1706/1,2, (dále jen „BD“) jako správce bytového domu vydává pro provoz bytového domu ve vlastnictví družstva následující Domovní řád.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád je v souladu se zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími nařízeními a obecně závaznými vyhláškami. Cílem jeho vydání je dosáhnout řádného užívání a ochrany domu a bytů, nebytových prostor, jakož i společných prostor a zařízení v domě. Domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz bytových objektů a zařízení v bytovém domě v majetku BD, pořádek i zachování dobrých vztahů mezi občany. Je závazný pro všechny uživatele bytových objektů.

Čl. 2

Užívání objektů a zařízení

1. Dům, objekty a jejich společné prostory (dále jen „objekty“) musí být udržovány v řádném stavu, aby se neznechodily a nepoškozovaly. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Nájemci, vlastníci a ostatní osoby bydlící v domě či užívající určitý objekt dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu. Způsobí-li škodu na majetku BD jsou povinni tuto škodu neodkladně odstranit na své náklady.
2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru hradí nájemce (viz příloha). Ostatní opravy objektu včetně společných prostor a zařízení zajišťuje správce. Nájemce je povinen neodkladně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení oprav.
3. Správce objektu nebo osoba jím zmocněná má právo vstupovat za účasti nájemce (dospělého člena jeho rodiny nebo jeho zástupce) v předem dohodnuté době do jeho bytu za účelem kontroly např. odpočet tepla, studené a teplé vody atd.) .

Čl. 3

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením správce.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu (změnu nahlásí domovníkovi), poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

Čl. 4

Společné prostory a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, jsou užívány jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, chodby, schodiště, apod., je nutno udržovat volné a čisté.
2. Ve společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat motorová vozidla nebo jejich součásti.
3. Odpovědnost za pořádek a čistotu v přízemí objektu, čistotu vstupních dveří, udržování čistoty ve sklepech atd. a údržbu přístupových chodníků má domovník (viz. pracovní náplň). Provádění úklidu v patrech je zajišťováno prostřednictvím nájemců. Úklid je možno zajistit i prostřednictvím jiných osob za úhradu. Schody a chodby je nutno umývat podle potřeby, nejméně 1 x týdně, stejně často je třeba zametat a čistit ostatní plochy společných prostor v objektu. Zavinit-li nájemce bytu znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit ve všech prostorách, jinak může být odstraněno na jeho náklady. Dohledem nad úklidem je pověřen domovník.

4. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společných prostor a zařízení zcela nebo z části, je povinností správce vyrozumět nájemce a taková omezení zkrátit na dobu co nejkratší.
5. Smetí a tříděný odpad se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad jsou umístěny na místech k tomu určených. Nádoby na odpad je nutné zavírat z důvodu prodloužení životnosti.
6. Veškerá zařízení v objektu je možno čistit jen vhodnými prostředky.
7. Nájemci jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení objektu včetně zařízení společných prostor proti mrazu zejména zavíráním oken a dveří.
8. Využívání společných prostor v objektu jako sušáren, prádelen apod. k jiným účelům než odpovídajícím jejich povaze (např. k soukromému podnikání) je možno jen se souhlasem správce objektu.
9. Ve společných prostorách a zařízeních objektů je zakázáno kouření, užívání alkoholu a omamných látek.

Čl. 5

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu správce, případně bez povolení stavebního úřadu je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, např. měnit vedení společné televizní antény, telefonní vedení, velikost oken atd.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem správce a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Není dovoleno jakýmkoliv způsobem poškozovat vnější zateplení fasády budovy (např. vrtáním, které může způsobit zatékání vody)! Soukromé antény mohou být instalovány na balkonech a oknech v krajních případech lze umístit tyto antény na střeše domu se souhlasem správce. V opačném případě může správce objektu, rozhodnout o jejich odstranění.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

1. Na balkonech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen do té úrovně, aby neobtěžovalo. Je nutné sušit prádlo řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, římsy a balkony ostatních nájemců. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a nesmí se přelévat.
2. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek je možno vyklepávat pouze mimo objekt. Prostor, který byl při vyklepávání nájemcem znečištěn, musí být uveden do původního stavu.
3. Vylévat a vyhazovat jakékoliv předměty z oken a balkonů (popř. krmení holubů) není dovoleno.

Čl. 7

Střecha

1. Užívání střešního prostoru není dovoleno. Vstup do prostoru střechy jen se souhlasem správce objektu a v případech uvedených v čl. 5.

Čl. 8

Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se správce objektu o to, aby byly každému nájemci zpřístupněny.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních boxů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Není zde dovoleno skladovat pohonné hmoty, výbušné hořlavé či jinak nebezpečné látky. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
4. V prostoru pod schodištěm v suterénu objektu je zakázáno ukládat jakékoliv předměty.

Čl. 9

Technické vybavení budov

1. Technické vybavení budov (výtahy, telefony, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedině za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení budov není dovoleno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů, přetěžování kabiny výtahů atd.).
2. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání jednomu nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

Čl. 10

Klid v objektech a jejich okolí

1. Nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci apod. jsou povinni chovat se v objektech a jejich okolí tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat hluku, který by obtěžoval ostatní nájemce. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z audiovizuální techniky apod. a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách apod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných správcem.
3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi (viz čl. 6).

Čl. 11

Chov a držení zvířat

1. Chov a držení zvířat nesmí narušit občanské soužití a dobré mravy v domě, nesmí vést k jakémukoli poškození zdraví či majetku třetích osob nebo k omezování práv třetích osob.
2. Ve společných prostorách domů je zakázán volný pohyb zvířat. Jestliže si to situace vyžádá, jsou osoby vedoucí psa povinny opatřit psa náhubkem (zejména v situacích, kdy nelze zabránit kontaktu psa s jinou osobou či jiným zvířetem). Znečištění a případné škody způsobené zvířaty jsou jejich majitelé povinni neprodleně odstranit. Týká se prostor v objektu i přilehlé plochy kolem domu.

Čl. 12

Zavírání objektů, klíče a jejich používání

1. V domě, který má zabudovaný automatický systém zavírání dveří po celý den, se uzamykají dveře v době od 22.00 hod. do 5.00 hod. ráno. Po uzavírací hodině je každý nájemce povinen za sebou hlavní venkovní dveře zamknout. Vstupní dveře je třeba zavírat po celý den i v letních měsících.
2. Dům má automatické zavírání a byty jsou vybaveny domácím telefonem s tlačítky pro otevření vchodových dveří. Dveře se nesmí otevírat násilím např. kopáním.
3. Klíče od hlavních domovních dveří zajistí správce jen nájemcům bydlícím v domě. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu, jsou uloženy u domovníka.

Čl. 13

Povinnost při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150.
3. Další důležitá telefonní čísla:
Zdravotní služba 155
Policie ČR 158
Městská policie 156
Jednotné evropské číslo pro tísňové volání 112
Havarijní poruchy:
Vodoinstalace:
p. Laštovka 602 860 633
výtahy :
p. Musil 602 366 321
elektrika:
p. Nerad 317 724 110

Článek 14

Závěrečná ustanovení

1. Správce je povinen vyvěsit Domovní řád na vhodném místě, nejlépe na chodbě u hlavních vchodů do objektu.
2. Porušování Domovního řádu řeší správce. V případě spáchání přestupku podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích (ve znění pozdějších předpisů), je k řešení příslušný správní orgán.
3. Každý odpovídá za škodu způsobenou porušením povinností stanovených v tomto Domovním řádu (podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku).

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne : 1. března 2010

Bytového družstva

Představenstvo