

Domovní řád

Bytového družstva Dubenská 3-9 České Budějovice

I. ÚVOD

- A. Domovní řád Bytového družstva Dubenská 3-9 vychází ze stanov tohoto družstva a zahrnuje i některá organizační pravidla.
- B. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocení.
- C. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených, je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
- D. Usnesení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domech Dubenská 3, 5, 7, 9., tzn. pro nájemce bytů a členy jejich domácností, pro jejich podnájemníky a pro všechny osoby, jimž nájemce bytu umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

- A. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily teplé a studené vody a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústřední topení, elektroinstalace), kromě stoupajících vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklep, příslušející k dané jednotce.
- B. Společnými prostorami se rozumí části budovy, určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, chodník před vstupem, hlavní vodovodní, kanalizační a elektrické sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla a chodby mezi sklepy.
- C. Každý nájemce jednotky může užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech.
- D. Nájemce jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo peněžní náhrada.
- E. Bez souhlasu PBD a bez stavebního povolení či ohlášení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektroinstalace, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
- F. Nájemce jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí PBD počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možné stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně

platné zásady slušného občanského soužití, má PBD právo nájemce vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i ukončení takového nájemního vztahu.

- G. Nájemce jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit PBD svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek apod. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné - poplatek České pošty) je PBD oprávněno účtovat poplatek.

III. DENNÍ ŘÁD

- A. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován klid.
- B. V této době není dovoleno používat hlučná zařízení a přístroje (vrtačky, apod.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje používat tak, aby zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytů jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
- C. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8.00 do 17.00 hod., přičemž nájemce jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 20 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
- D. Nájemce jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než pět po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru PBD a uživatele sousedních jednotek vyvěšením informace na nástěnku. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.
- E. Nájemce každého bytu má právo na jeden klíč ke společným uzamykatelným prostorám – vchod do domu, kolárna a vchod ke sklepu. Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.
- F. Při převodu členských práv je nabyvatel povinen vyžádat si od původního nájemce všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat člena PBD o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese nabyvatel jednotky, který tento požadavek vznesl.
- G. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů PBD.
- H. Běžný úklid společných prostor budovy zajišťují nájemci sami podle rozpisu úklidu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány nájemci příslušné jednotky.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

- A. Z obecně platných předpisů a ze stanov vyplývá pro nájemce jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je

uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

B. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

1. Uvnitř jednotky:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- používat elektrické spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu;
- pravidelně, alespoň 1 x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny).

2. Ve společných prostorách domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, při stěhování, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu včetně výtahu;
- udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami, vstupní prostory, chodby sklepů, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoliv předmětů (např. nábytku, květin, odpadků);
- kontrolovat způsob větrání společných prostor a po vyvětrání zavírat okna;
- udržovat v domě pořádek a čistotu.

3. Předepsané technické, bezpečnostní a protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány PBD a hrazeny z příspěvků do fondu oprav.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

A. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednavatelem, anebo jsou vybaveny klíčem, který jim zapůjčí PBD nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.
- Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči.
- Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvešená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Děti do 10 let nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

B. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvody (pro výtahy a osvětlení domu) a rozvodové skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je pouze povolena oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

- C. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla, do rozvodových skříní elektřiny a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
- D. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- E. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
- F. Kontejnery na odpadky jsou umístěny v přístřešku na pozemku patřícím městu České Budějovice před domem. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty, elektro, ...) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoliv odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
- G. Přístupové cesty před domy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (ne k projíždění a parkování aut). Zatrávněné plochy kolem budov mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, nedopalky cigaret, prázdné lahve, uschlé zbytky květin, psí exkrementy, atd.) ani na nich cokoli zanechávat. Při pobytu na těchto plochách jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.
- H. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu České Budějovice, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu psa na vodítku.
- I. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život v domě (živočichů nejedovatých, jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v domě zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami). Počet větších zvířat (psů, koček) je omezen na jedno zvíře na člena rodiny.
- J. 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 PBD 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. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodů nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na zbytečný zásah přeučtovány tomuto nájemci jednotky.
- K. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tento domovní řád byl schválen na členské schůzi Bytového družstva Dubenská 3-9 dne.....a vstupuje v platnost dne 1. ledna 2019. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty na doplnění nebo úpravy domovního řádu má právo podávat každý **člen** Bytového družstva Dubenská 3-9. Schvalování navržených změn se provádí hlasováním na ČS Bytového družstva Dubenská 3-9.

České Budějovice, dne 1. ledna 2019