

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Rezidence Hálkova

Sídlo: Opava, Kateřinky, Hálkova 1725/15, PSČ 747 05
IČ: 294 47 291
Statutární orgán: VOLLENDET s.r.o., předseda představenstva,
zastoupena Ivanem Saranem, jednatel společnosti
SB Development s.r.o., místopředseda představenstva,
zastoupena Pavlem Šenkem, jednatel společnosti
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5134

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí výše uvedených domů (dále jen „dům“) včetně organizačních pravidel. Domovní řád přispívá k řádnému užívání domu, k jeho udržování na požadované úrovni a k zabránění jeho poškození a znehodnocování. Dodržování zásad domovního řádu umožní bezpečnost při užívání domu a snížení nákladů při údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné části domu a zařízení v domě, tzn. pro členy Bytového družstva Rezidence Hálkova (dále jen „BD“) a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemce a pro všechny osoby, jimž člen BD, umožní vstup do domu (dále jen „uživatel jednotky“) a budou vymáhána v souladu se Stanovami BD s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k 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, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostorami nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, garážové stání apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody elektřiny včetně rozvodových skříní umístěných na chodbách, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Článek 3
Práva a povinnosti z užívání jednotky

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, případně domu jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit pověřeným zástupcům družstva
3. přístup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu, příp. instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody a umožnit odečet naměřených hodnot.
4. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění jednotky policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli jednotky v případě děletrvajících nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění jednotky.
6. Uživatel jednotky se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Hlukem se rozumí i zvuky zvířat - viz. dále Čl. 5.
7. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části domu 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 a oprávněných zájmech.
8. Uživatel 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 domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
9. Bez souhlasu představenstva BD a bez stavebního povolení 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, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
10. Uživatel jednotky, který umožní užívání své jednotky třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně tento uživatel jednotky oznámí představenstvu BD počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno 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 představenstvo BD právo uživatele vyzvat, jak k úhradě případně vzniklých škod tak, i k ukončení užívání jednotky třetími osobami.
11. Uživatel jednotky, který sám v domě nebydlí, je povinen oznámit představenstvu BD svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných *per rollam*. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je představenstvo BD oprávněno účtovat přiměřený poplatek.
12. Každý uživatel jednotky je povinen oznámit nejpozději do 30 dnů pravdivě změnu počtu osob

13. užívajících jednotku v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce správci a představenstvu BD. Porušení této povinnosti může být sankcionováno představenstvem BD.
14. Člen BD je povinen oznámit prodej svého členského podílu a převedení práv a povinností člena BD představenstvu BD a správci. Současně je uživatel jednotky povinen provést odpočet měřidel a nahlásit tento odečet správci i představenstvu BD. Odečet měřidel musí být podepsaný oběma účastníky. Prodej nahlásit správci nejméně měsíc dopředu kvůli ukončení plateb přes inkasní středisko.

Článek 4 Požární ochrana

1. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
2. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz domu.

Článek 5 Držení zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Veškeré nečistoty způsobené zvířetem v domě mimo byt musí uživatel jednotky (který zvíře v bytě drží) neprodleně uklidit.
3. Majitelé zvířat odpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům jednotek. Zvířata nesmějí své okolí ohrožovat a rušit hlukem, (neustálým štěkáním, vytím nebo kňučením), pachy, případně napadáním.

Článek 6 Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu (např. rozměrnějších kusů nábytku nebo stojanů na květiny atd.), není ve společných částech domu dovoleno z bezpečnostních důvodů, dále viz. Požární řád.

2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména
 - neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň
 - zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - nepoškozovat a neznečišťovat společné části domu,
 - neskladovat v prostorech společných částí domu odpad
3. Ve všech společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit.
4. V případě, že uživatel jednotky zjistí zjevné závady na společných částech domu, je jeho povinností informovat správce domu nebo představenstvo BD.
5. Obecnou povinností uživatele jednotky je pomoci v případě nebezpečí (např. zavolat hasiče při požáru, upozornit na prosakující vodu apod.).

Článek 7 *Vyvěšování a vykládání věcí*

1. Uživatel jednotky nesmí bez řádného povolení, resp. písemného souhlasu – představenstva BD 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 jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi, nepoškozovala a neobtěžovala ostatní uživatele.

Článek 8 *Zajištění pořádku a čistoty v domě*

1. Uživatel jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem. Představenstvo BD je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Uživatel jednotky zodpovídá za zachování čistoty a pořádku v domě při provádění různých oprav, rekonstrukcí bytu, stěhování, apod. Při těchto činnostech je uživatel povinen zajistit úklid, odvoz sutě a odpadu, jakož i odstranění nečistoty. V případě, že tak neučiní ani po výzvě správce, mohou být náklady spojené s úklidem přeúčtovány na základě rozhodnutí představenstva BD.
3. Odpad se přemísťuje pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady.
4. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům.
5. Zakázáno je vyhazovat jakékoli předměty z oken domu.

Článek 9 *Otevírání a zavírání domu*

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům podle rozhodnutí představenstva BD
2. Uživatelé nejsou oprávněni do domu vpouštět bezdůvodně cizí osoby, jako jsou reklamní agenti, údržbáři a servisní pracovníci, které sami neobjednali či nepozvali např. kvůli opravě v bytě apod.
3. Klíče od společných částí a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody apod. jsou uloženy u osob podle rozhodnutí představenstva BD, přičemž určené osoby jsou povinny (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli jednotky přístup k nim.

Článek 10 *Klid v domě*

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. V této době není povoleno použít hlučných přístrojů ani vykonávat jakoukoliv činnost působící takový hluk, který by pronikal do okolí. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.
3. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 hod. do 18:00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen dbát, aby všechny hlučné práce byly soustředěny do krátkého časového období.

Článek 11 *Technický provoz domu*

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov BD vyplývá pro uživatele 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.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a) uvnitř jednotky:
 - i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce

- a v domě;
 - ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - iii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- b) ve společných částech domu:
- i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
 - ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
 - iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu;
 - iv. udržovat všechny chodby včetně schodišť, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a i vstupní prostory v 1.np (= první nadzemní podlaží) na západní straně a v 1. np na východní straně, volně; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
 - v. kontrolovat způsob větrání společných částí domu a po vyvětrání zavírat okna;
 - vi. udržovat v domě pořádek a čistotu;
 - vii. prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům jednotek.
 - viii. uživatelé vnitřních parkovacích stání mají právo vjezdu do podzemního parkoviště 24 hodin denně a 7 dní v týdnu po otevření přiděleným dálkovým vysílačem u vjezdu, dálkové vysílače s dočasnou nebo stálou platností vydá správce nemovitosti na základě žádosti nájemce. Pěší vstup a odchod do a z podzemního parkoviště je zakázán. Vjezd do parkingu je zakázán jízdním kolům. Návštěvníci mohou vjet do podzemních garáží pouze v tom případě, že s tím souhlasil navštívený nájemce, bude-li návštěvník parkovat na stání nájemce, který vjezd vyžádal. Za tímto účelem mohou návštěvníci použít domácí telefon umístěný u vjezdu.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány představenstvem BD a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

Článek 12 *Omezení, smluvní pokuty*

1. Zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu - chodby, výtahy, sklepy, schodiště atd. – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
2. Znečišťování blízkého okolí domu vyhazováním nedopalků cigaret (či jiného odpadu) z oken bytů a společných prostor – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
3. V případě porušení povinnosti/odpovědnosti uživatele bytu uvedené pod čl. 5 odst. 3 – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
4. Zákaz odkládání jakéhokoli odpadu mimo sběrné nádoby na směsný odpad (s výjimkou vánočních stromků).
Zákaz odkládání velkoobjemového odpadu, pneumatik a stavební sutě do sběrných nádob

na směsný odpad.

Zákaz odkládání nepotřebných věcí všeho druhu vedle kontejnerů.

To vše pod smluvní pokutou 1.000 Kč.

5. Jakékoli hlučné stavební práce, např. při úpravách či rekonstrukci bytové jednotky mohou být prováděny pouze v pracovní dny mezi 8.00-18.00 h. Platí zákaz provádění takových prací mimo tyto hodiny, o svátcích a víkendech – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
6. Rozhodnutí o uplatnění smluvní pokuty náleží představenstvu BD. Smluvní pokuta je za každé jednotlivé porušení.

Článek 13 *Závěrečné ustanovení*

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných předpisů.
2. Tento domovní řád se vztahuje v plném rozsahu také na podnájemce bytů - nečleny družstva, pokud jim nájemní smlouva nestanoví jinak.

Domovní řád byl schválen usnesením schůze představenstva BD dne 12.9.2014

Ivan Saran, předseda představenstva, v.r.

Pavel Šenk, místopředseda představenstva, v.r.

Jarmila Machálková, člen představenstva, v.r.

Bytová jednotka : číslo.....

Nájemce/podnájemce : pan/paní

Seznámen s domovním řádem : dne.....

Podpis :