

Oblastní stavební bytové družstvo Děčín, Jeronýmova 425, 405 63 Děčín IV
zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n. Labem, oddíl Dr XXVI, vložka 302

Domovní řád

Oblastního stavebního bytového družstva Děčín

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkon užívatelských práv, způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Oblastního stavebního bytového družstva Děčín.
2. DŘ respektuje a přísně zohledňuje princip družstevní demokracie za přísného respektování obecně závazných právních norem a vnitrodružstevních předpisů.
3. DŘ je vydáván po předchozím projednání na shromáždění vlastníků a po schválení představenstvem OSBD Děčín dne 22.5.1997.
4. DŘ zavazuje všechny uživatele a vlastníky bytů a nebytových prostor (dále jen „uživatel“) a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní dokument blíže upravující výkon užívatelských práv nájemců a vlastníků bytů v domech bytového družstva, jakož i nájemců nebytových prostor v domech. Uživatel nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé osoby.

Část II.

čl. 1

Výkon užívatelských práv

1. Základní práva a povinnosti organizace spravující bytový fond (dále jen družstvo) a občanů při užívání bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje v obecné rovině občanský zákoník (část osmá, oddíl čtvrtý, § 685 a následující)
2. Družstvo je povinno uživateli zajistit plný a nerušený výkon užívatelských práv. Postupuje v úzké součinnosti s pověřeným správcem jednotlivých domů. Podmínky určují stanovy družstva.
3. Uživatel bytu a pronajatého nebytového prostoru je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení. Řádně užívat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak s družstvem podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Dále je povinen trvale dodržovat povinnosti vyplývající z požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.
4. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen (zejména osazení plynových kamen, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček apod.). Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace,

musí si vyžádat souhlas té toho orgánu nebo organizace.

2

5. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu nebo nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn, nebo úprav.
6. Zřizovat individuální televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání je možné jen po projednání s družstvem a za dohodnutých podmínek. Antény, které byly namontovány bez souhlasu družstva, anebo nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s družstvem, budou odstraněny na náklad toho, kdo je instaloval. Tam, kde jsou instalovány společné televizní antény, je zřizování individuálních televizních antén pro stejný příjem zakázáno.
7. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s uživatelem bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je uživatel bytu povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek (viz § 665, odst. 1 a § 681 Občanského zákona).
9. Uživatel je dále povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti správce, případně příslušníka policie. Musí přitom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele.

čl. 2

Udržovací povinnost družstva

1. Družstvo je povinno provádět řádnou údržbu a opravy tak, jak je stanoveno ve stanovách, směrnici o údržbě a smlouvě o zajištění správy společných částí domu. Není však povinno provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá uživatel bytu.

čl. 3

Udržovací povinnost uživatele bytu

1. Veškeré opravy v bytě (včetně výměn zařizovacích předmětů), související s jeho užíváním a náklady s tím spojené, hradí uživatel bytu. To se netýká oprav a výměn vodoinstalačních, kanalizačních, plynových, elektroinstalačních a topných rozvodů (včetně topných těles bez ventilů).
2. Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí.
3. Uživatel bytu je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav, které zajišťuje družstvo podle směrnic o údržbě.
4. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má družstvo právo tak učinit po předchozím upozornění na jeho náklad samo.

Část III.

čl. 4

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, užívá jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory je nutné udržovat volné a čisté.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí družstvo v dohodě se správcem domu prostor pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorách není přípustné tyto předměty umístit.
3. Umístění předmětů nepatřících k vybavení domu se společných prostorách zásadně není dovoleno zejména u hydrantů a na balkonech v mezipatrech (viz zejména zákon č. 133/1985 Sb. ve znění zákona č. 425/1990 Sb. a zákon č. 40/1994 Sb. ze dne 29.9.1994).
4. Uživatelé zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách dle rozpisu a konkrétních podmínek určených správcem domu.
5. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována největší čistota. Nádoby na domovní odpady musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nepůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvézt ke sběrným vozům. Nádoby na domovní odpady musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suš, posekanou trávu a suroviny určené ke sběru. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob dávat, si musí na své náklady odstranit uživatel bytu.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
7. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno.

čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé družstevních bytů i vlastníci bytů jsou povinni zajistit, aby chodník byl řádně a včas čištěn, to je zbaven nečistot, smetí, sněhu a při náledí řádně posypán. To vše zajišťují v rámci rozpisu úklidu společných prostor. Tam, kde není chodník, je třeba takto čistit část cesty, která slouží k bezpečné chůzi v šířce nejméně 150 cm. Sníh se ponechává na okrajích chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikace, vchody a vjezdy do budov.
2. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu. Jde zejména o tyto práce:
 - a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách, ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové kabiny, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, vlhkým hadrem čistit také zábradlí, výtahové kabiny, schody do sklepa, a to vše nejméně jednou týdně.
 - b) čištění chodníků, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem.

3. Zavírání a otevírání domu se řídí rozhodnutím společenství vlastníků nebo správce domu.

3

čl. 6

Informační zařízení v domech

1. Vývěsky, nástěnky a jiná informační zařízení mohou být v domech umístěny pouze pro potřeby domu nebo družstva.
2. Byty musí být opatřeny orientačními pořadovými čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Ve vstupním prostoru domu by měla být orientační tabule, na které může být uvedeno označení jednotlivých bytů a jejich uživatelů a jméno správce.
3. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytu uvést své jméno.

čl. 7

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživatelů nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, nebo skončení provozu v provozních místnostech. Osoba, která uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, že je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo stanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

čl. 8

Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel při předání bytu (v případě přidělení bytu družstvem) dostal od družstva klíče od bytu, vstupních dveří do domu a od schránky.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou uzávěry vody, plynu a stoupaček ústředního topení, musí být uloženy u osoby k tomu pověřené a její jméno musí být uvedeno na orientační tabuli v domě.
3. Po zániku nájemního práva je uživatel povinen odevzdat družstvu všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě. Při převodu členských práv a výměně bytu předává bývalý uživatel klíče novému uživateli.

čl. 9

Otevírání a uzavírání domu

1. Dům je otevřen v době od 1. dubna do 30. září od 5⁰⁰ do 22⁰⁰ hodin, v době od 1. října do 31. března od 6⁰⁰ do 21⁰⁰ hodin. Uživatelé bytů v domě se mohou dohodnout, že dům bude trvale uzamykán. Musí však přijmout taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno v donášce pošty, nebo vstupu jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

čl. 10

Praní prádla

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům a musí být odborně připojeny.

2. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. uživatel je povinen učinit taková opatření (např. podložení), aby provoz pračky hlukem nerušil ostatní uživatele v domě. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do 20⁰⁰ hodin.
3. Společné prádelny, mandlovny nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé po dohodě s osobou odpovědnou za provoz prádelny (je-li určena) nebo správcem. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat podle návodu a šetrným používáním chránit družstevní majetek. Veškeré poruchy ihned hlásit správci domu.
4. Při praní je nutné větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány párou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky z prádelní výpustě. větrání do vnitřního prostoru domu je zakázáno.
5. Po použití prádelny ji uživatel řádně uklidí, vyčistí, zapíše stav měřidel vody a elektřiny a klíče odevzdá pověřené osobě, která je povinna zkontrolovat stav zařízení, pořádek a zápis stavu měřidel.

čl. 11

Používání sušáren

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není dovoleno zde uskladňovat předměty či jiné věci uživatelů. V době mrazů nesmí být otevřena větrací okénka.
2. Pro používání sušáren platí stejná pravidla jako pro používání prádelen. Každý uživatel je povinen usušené prádlo včas sundat, aby nebylo bráněno ostatním uživatelům v použití sušárny.

čl. 12

Užívání sklepů

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást příslušenství k nájmu bytu a je uživateli přidělen. Zpravidla se označuje shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může být určeno, že dveře budou trvale uzamykány.
3. Platí zde obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy. Především je zakázáno skladování pohonných hmot, motorových olejů, náhradních dílů, toxických látek, motocyklů a jiných podobných předmětů.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních prostorech je přísně zakázáno.
5. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.
6. Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci uskladněné ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 13

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky, morčata apod.) je dovoleno jen tehdy, pokud

je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné, provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě.

5

2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného soužití je chovatel povinen zejména:

a) opatřit psa náhubkem a ve společných prostorách domu a jeho okolí ho vodit na vodítku.

b) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, ani venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění, je chovatel povinen znečištění odstranit.

c) zamezit volnému pobíhání zvířat.

d) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů a dbát na to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

e) dojde-li k porušování výše uvedených zásad, mohou se poškození dožadovat nápravy pouze u příslušného odboru obecního úřadu.

3. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat (více než 3).

čl. 14

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, to je od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ hodin, bylo zabráněno jakémukoli hluku a omezen provoz výtahu. V uvedené době není v žádném případě dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk. Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele. Vzhledem ke směnnosti některých uživatelů je třeba zohlednit právo na odpočinek těchto uživatelů i ve dne.

3. Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

Část IV.

čl. 15

Společná a závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro uživatele družstevních bytů Oblastního stavebního bytového družstva Děčín, pro vlastníky bytových jednotek i pro uživatele místností nesloužících k bydlení v těchto domech.

čl. 16

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude je řešit představenstvo, případně shromáždění delegátů družstva. Toto neplatí v případech, kdy je stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.

čl. 17

Závažné a prokázané porušování povinností, vyplývajících z domovního řádu, je představenstvo družstva oprávněno postihnout jako neplnění členských povinností, jde-li o člena družstva, i

vyloučením.

Tento domovní řád schválilo představenstvo družstva na své schůzi dne 22.5.1997 usnesením č. 55/97.