

DOMOVNÍ ŘÁD PRO OBJEKTY VE SPRÁVĚ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ

MOTTO: SVOBODA JEDNOHO KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA TOHO DRUHÉHO

John Stuart Mill

I. ÚVOD

1. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byly objekty ve správě SBD řádně užívány a udržovány na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování.
2. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v objektech ve správě SBD, tzn. pro družstevníky a členy jejich domácností, vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž oprávněná osoba (dále jen „uživatel jednotky“) umožní vstup do objektu.

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, kanalizace, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklípek příslušející k dané jednotce nebo komora v mezipatře.
2. Společnými prostory se rozumí části budovy určené ke společnému užívání všech bydlících, a to zejména vchody, schodiště, lodžie v mezipatrech, chodby, sklepy, výtahy, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla a další prostory a místnosti bez konkrétního označení. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení.
3. Každý uživatel jednotky 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.
4. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Bez souhlasu SBD 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 (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
5. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má SBD právo uživatele jednotky vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového podnájemního vztahu (odejmutí souhlasu v případě družstevní jednotky) nebo k zaslání výzvy k ukončení takového nájemního vztahu (v případě jednotky ve vlastnictví).
6. Uživatel jednotky, který sám v domě nebydlí (jednotku pronajímá, najímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit SBD svou korespondenční adresu, nebo jiný způsob kontaktu, za účelem nezbytného vstupu do jednotky, doručování nutných informací, pozvánek eventuálně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vřívky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a provozování je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být ve všedních dnech prováděny pouze od 8:00 do 17:00 hodin, o sobotách od 9:00 do 15:00 hodin. O nedělích a státních svátcích jsou tyto práce zakázány! Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

3. Uživatel 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 sedm po sobě jdoucích dnech, je povinen informovat písemně o svém záměru uživatele ostatních jednotek vyvěšením informace v domě. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

4. Uživatel každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze vyhrazeným osobám (např. předávací stanice tepla, výtahové šachty a strojovny, střecha...). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.

5. Při změně uživatele jednotky je nový uživatel povinen vyžádat si od původního uživatele všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče SBD (nebo delegáta objektu). Náklady na zhotovení kopie nese uživatel jednotky, který tento požadavek vznesl.

6. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy na SBD.

7. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu je zajištěn buď svépomocí uživateli jednotek, prostřednictvím určené osoby (domovníkem), nebo je tato činnost zajišťována úklidovou firmou. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně (nejpozději však po ukončení prací) odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány uživateli příslušné jednotky.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů 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, plynové 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:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
- 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;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) ve společných prostorách domu:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu dle návodu...), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domů a zákaz kouření ve všech společných prostorách domu;
- udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku, kytěk...);
- kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;
- udržovat v domě pořádek a čistotu;
- sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány SBD.

4. V případě jakékoliv výměny vstupních dveří do bytových jednotek musí být tyto vždy nahrazeny dveřmi s funkcí požárního uzávěru (požárními dveřmi odpovídajícímu typu).

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

a) Hlavní vstupní vchodové dveře do domu musí být vždy zabezpečeny proti vstupu nežádoucích osob tak, aby byla v případě ohrožení umožněna plynulá evakuace osob z objektu. V případě, že jsou zadní vchodové dveře do objektu trvale uzamčené, je potřeba zajistit, aby byl klíč od tohoto vchodu k dispozici všem uživatelům jednotek nebo provést jiné technické opatření, umožňující použití východu při evakuaci osob (např. paniková klika). Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, za které bude uživatel jednotky odpovídat.

b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.

Při užívání bytových a nebytových prostor jsou všichni povinni dodržovat veškeré povinnosti občanů při předcházení požárům ve smyslu platného zákona o požární ochraně, zejména:

- zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve společných prostorech domů,
- zákaz skladování hořlavých kapalin, plynů a jiných požárně-nebezpečných látek ve společných prostorech a sklepních kójech,
- zákaz neoprávněného zasahování do elektroinstalace a plynoinstalace bytových a nebytových jednotek osobami bez předepsané kvalifikace.

c) 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.

d) Výtah smí obsluhovat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

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

3. Vstup na střešinu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. Nesmí na nich být umístovány žádné hořlavé ani jiné předměty, které by jakýmkoliv způsobem mohly omezit použití těchto únikových cest

během evakuace (např. botníky a jiný nábytek, květiny, závěsy, záclony, koberce). Kola, kočárky, hračky větších rozměrů a jiné, musí být ukládány výhradně do prostor k tomu určených (kočárkárny, kolárny).

5. 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).

6. Při zjištění úniku plynu je nutno:

- ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
- otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
- uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce);
- nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- nekouřit;
- nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

7. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli 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.

8. Přístupové cesty před domy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatravněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve, nedopalky atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek). Při pobytu na těchto plochách, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

9. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a také předpisům a vyhláškám dané obce, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemcích kolem objektů.

10. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).

11. 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 SBD k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto uživateli jednotky.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením představenstva Stavebního bytového družstva Klášterec nad Ohří č.: 36/2025, dne 23. června 2025, vstupuje v platnost dnem schválení a nahrazuje domovní řád SBD Klášterec nad Ohří schválený usnesením představenstva č. 85/2015, dne 23. 11. 2015 v celém rozsahu.

Mgr. Petr Auf, předseda představenstva

Karel Háša, místopředseda představenstva