

DOMOVNÍ ŘÁD
Bytového družstva občanů Máj se sídlem v Šenově u Nového Jičína, Dukelská 253,
IČ 14614880

I. ÚVOD

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a příslušenství k bytům (dále jen jednotek), společných částí domu a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Bytového družstva občanů Máj (dále jen BDO) a je závazný pro všechny uživatele jednotek (členy BDO Máj a vlastníky jednotek) a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a podnájemníky (dále jen uživatel jednotky) a pro všechny osoby vstupující do domu.

Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímateli, vlastníky bytových jednotek (garáží) nebo členy družstva je dána zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, stanovami družstva, smlouvou o správě a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Výkon práv vyplývajících z nájemní smlouvy nebo vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto domovním řádem považuje BDO za hrubé porušení stanov, smlouvy o zajišťování správy, dobrých mravů, zásad slušnosti, pořádku a soužití v domě .

II. Základní pojmy

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu.
2. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení. Nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
4. Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání. Patří mezi ně části domu, které podle povahy slouží všem uživatelům jednotek společně, zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, balkóny, lodžie, terasy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidová místnost, výtahy, kotelny, komíny v celé své délce včetně vyvločkování, rozvody domácích telefonů, zvonky, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, rozvody kanalizace končí u zaústění do svislých stoupačích potrubí v instalačních šachtách, rozvody vody končí u bytového vodoměru, rozvody silnoproudé elektroinstalace končí u elektroměru, slaboproudé elektroinstalace u rozvaděče popř. u zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb. vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách). Rozvody vzduchotechniky končí u zaústění do společného potrubí, osvětlení společných částí domu, společné televizní antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu (např. přístupové chodníky – pokud jsou ve vlastnictví bytového domu, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače na koberce) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
5. Za oprávněnou osobu je považován zaměstnanec či člen orgánů BDO Máj, příp. jiná fyzická nebo právnická osoba jednající z titulu pověření družstva .
6. Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

III. Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu /nebytového prostoru

1. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby v nájemním či podnájemním vztahu a osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.

3. Uživatel jednotky nesmí provádět jakékoliv stavební a technické úpravy v jednotce (nebytovém prostoru) bez předchozího písemného souhlasu družstva (např. změna dispozic jednotky, rekonstrukce a modernizace bytového jádra , zásah do vzduchotechniky, domácího telefonu, rozvodů STA, elektřiny, plynu a vody, výměna podlahové krytiny, výměna radiátorů, zásah do přiček, bourání spíží skříně, montáž klimatizace.). 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 (např. plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
4. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku do nájmu či pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád, zásady dobrých mravů, slušnosti, pořádku a soužití v domě.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem ověření, zda provedené stavební a technické úpravy nemění dispozice jednotky, neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu , příp. neohrožují či nepoškozují užívací práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů jednotek v domě a za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
6. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
7. Pro případ havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
8. V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí.

V případě hrozícího nebezpečí na zdraví, majetku uživatele jednotky nebo družstva příp. třetí osoby , je zaměstnanec družstva nebo jím pověřená osoba, oprávněn násilně vstoupit do jednotky (nebytového prostoru) s cílem zamezit či omezit důsledky hrozícího nebezpečí. Násilné vniknutí je poté družstvo povinno neprodleně oznámit uživateli jednotky (nebytového prostoru) a učinit veškerá opatření k zabezpečení jednotky proti neoprávněnému vniknutí.
9. Uživatel jednotky bez zbytečného odkladu hlásit družstvu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal – li uživatel jednotky byt k užíváním jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
10. Uživatel jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto.
11. Uživatel jednotky nesmí kouřit a rozcítat oheň ve společných prostorách domu, nesmí manipulovat s regulačními uzávěry a rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla, a prostředky měřícími dobou a spotřebu vody, plynu, elektřiny a tepla.

S výjimkou běžného ovládání výtahu nesmí manipulovat se zařízením ovládajícím provoz výtahu. Děti do 10 let mohou používat výtah pouze v doprovodu dospělé osoby.

Nesmí vstupovat na střechu domu a manipulovat se zařízením na střeše umístěným.

V případě havárie je povinen okamžitě varovat ostatní osoby v domě a neprodleně přivolat pomoc (např. hasiče, policii lékařskou pomoc, pohotovostní službu dodavatele plynu, elektřiny, vody).

Zákazy zde uvedené neplatí pro oprávněné osoby a pro osoby jednající v případě nejvyšší nouze.
12. Uživatel jednotky je povinen udržovat chodby před jednotlivými jednotkami, nebytovým prostorem, ve společných prostorách domu ve všech podlažích a schodištích tak, aby byly stále volně průchodné,

- Uživatel jednotky má právo na plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení.

IV. Držení domácích zvířat

- V jednotce je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat.
- Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních uživatelů jednotek v domě a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Znečištění společných částí a společných prostor v domě a na souvisejícím pozemku je povinen odstranit. Případné škody způsobené na společných částech, společných prostor nebo vybavení domu, majetku ostatních uživatelů jednotek, třetích osob je povinen uhradit.
- Držitel je povinen udržovat držená domácí zvířata v čistotě, bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby patřičnou veterinární péči, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a mít všechna příslušná povolení k chovu.
- Držitelé domácích zvířat jsou povinni zajistit, aby domácí zvířata neobtěžovala ostatní uživatele bytových jednotek, zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných částí a společných prostor domu. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat a nekrmít je ve společných částí domu a pozemku.
- Výše uvedená ustanovení jsou závazná rovněž pro členy domácnosti držitele, nebo osoby, nebo kterým jednotku pronajal, či osoby, kterým domácí zvíře svěžil.

V. Užívání společných prostor a zařízení domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
- Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.). Kola a kočárky se umísťují do společných prostor k tomu určených členskou schůzí samosprávy.
- Vstup na střechu domu, k technickým zařízením jako jsou např. předávací stanice tepla a strojovna výtahu je oprávněn pouze oprávněným osobám.
- Uživatel jednotky je povinen :
 - umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkám apod.,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, zapáchající či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.,
 - dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit BDO,

VI. Prádely, sušárny a mandlovny

- Způsob užívání prádelny a sušáren stanoví členská schůze samosprávy, která rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodne o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel tohoto zařízení je povinen ihned po ukončení praní, mandlování uhradit stanovené poplatky pověřené osobě v domě.
- U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní, mandlování provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento neprodleně vrátit pověřené osobě v domě.

VII. Vyvěšování a vykládání věcí

- Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy,

fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy , nebo k zábradlí balkonu či lodžie, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.

2. Květiny v oknech, na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Rovněž je nutno zajistit, aby voda nestékala na okna, balkony a lodžie ostatních uživatelů bytových jednotek.

VIII. Zajištění čistoty a pořádku v domě a jeho okolí

1. Uživatel bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni :
 - a) udržovat v domě a jeho okolí pořádek,
 - b) provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle rozhodnutí členské schůze samosprávy (zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid před domem, odklizení sněhu v zimním období z chodníků přiléhajících k domu a jejich posyp inertními látkami apod.) pokud úklid není zajištěn jinak.
 - c) hradit paušální částku za úklid v případě, že úklid je zabezpečen třetí osobou,
 - d) vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci na místě k tomu určeném; neodhazovat nedopalky cigaret a jiné odpadky kolem domu,
 - e) odkládat komunální odpad do kontejnerů určených pro daný druh odpadu . Ostatní druhy odpadu, bytového vybavení apod. je povinen odvést na separační dvůr,

IX. Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé domu jsou povinni dbát o to, aby vchodové dveře do domu byly vždy zavřené. V případě, že je nutno ponechat dveře po delší dobu otevřené, zajistí uživatel, aby nedocházelo k vniknutí cizích osob či zvířat do domu. Doba po kterou musí být dům vždy uzamknut je od 22:00 hod. do 06:00 hod. V případě, že členská schůze samosprávy rozhodne o tom, že dům se bude uzamykat po celých 24 hod. denně, jsou uživatelé jednotek a osoby s ním bydlící povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Dům se podle rozhodnutí členské schůze samosprávy nemusí zamykat, pokud jsou vchodové dveře opatřeny kódovým zámkem .
3. Klíče od vyhrazených společných prostor a zařízení domu (např. prádelna, sušárna, mandlovna uzávěr plynu, vody, regulace tepla, vstup na střechu) jsou podle rozhodnutí členské schůze samosprávy uloženy u pověřené osoby.
4. Každý uživatel jednotky je povinen obstarat si na vlastní náklady, pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak, klíče od vchodových dveří, sklepů a pod.
5. Je přísně zapovězeno pouštět neznámé osoby do domu.

X. Klid v domě

1. Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek hlukem, zápachem, kouřením apod.
2. V době od 22:00 hod. do 06:00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek a nebytových prostor povinni dodržovat v době 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. Televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje je možno používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Rovněž nelze používat domácí elektrospotřebiče (např. pračky, sušičky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí apod.) a podle okolností jsou povinni tomu zabránit.
3. V době od 20:00 hod. do 08:00 hod. jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Stavební práce nesmí být prováděny v neděli a ve dnech pracovního klidu.

3. Pokud uživatel jednotky je nucen provádět práce v jednotce (nebytovém prostoru) se zvýšeným hlukem, je povinen tuto skutečnost oznámit předem ostatním uživatelům jednotek v domě. Hlučné práce, např. při stavebních úpravách jednotky (nebytového prostoru), mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 hod. do 18:00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních a vnitrodružstevních předpisů.
2. Zrušuje se domovní řád ze dne 01.10.2010.
3. Domovní řád byl projednán a schválen na Shromáždění delegátů dne 14.11.2013 a nabývá účinnosti dnem 01.01.2014.
4. Domovní řád se mění tímto novým zněním přijatým na Shromáždění delegátů dne 26.09.2022 a nabývá účinnosti dnem schválení.
5. Domovní řád byl schválen na Shromážděním delegátů dne 26.09.2022 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Ing. Jiří Kureš v.r.
předseda představenstva

Jiří Miech v.r.
místopředseda představenstva