

DOMOVNÍ ŘÁD

Stavebního bytového družstva Hradec Králové

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Samosprávou a jejím členem je v této oblasti stanovena, Občanským zákoníkem v platném znění a stanovami Stavebního bytového družstva Hradec Králové.

Čl. 2 Základní pojmy

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt, lodžie apod.).
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, větrání včetně požárního odvětrání ukončeného Ga-Gi hlavicemi, chodby, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (sušiče prádla a klepače koberců)

Čl. 3 Práva a povinnosti člena samosprávy

- Práva a povinnosti člena samosprávy upravuje Občanský zákoník v platném znění a Stanovy SBD HK.
- Samospráva je povinna zajistit svým členům plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
- Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu člena. O tomto zásahu vyrozumí výbor samosprávy (dále jen „výbor“) neprodleně člena samosprávy a pořídí o zásahu písemný protokol.
- Člen samosprávy je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení statutárního orgánu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení instalace, odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
- V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti člena samosprávy oznámit výboru místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
- Členové samosprávy jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

- Člen samosprávy nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.

Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů samosprávy v domě. Umístění jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není v souladu s bezpečnostně požárními předpisy dovoleno.
- Členové samosprávy jsou povinni zejména: umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

Čl. 6 Prádelny, sušárny, mandlovn

- Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovn a úhrady s tímto spojené stanoví členská schůze.
- U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je člen samosprávy povinen uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. Způsob a termín úhrady a její výši stanoví členská schůze.
- U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je člen samosprávy ihned po ukončení praní nebo mandlování povinen provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí

- Člen samosprávy nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu umisťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neomezovala práva ostatních členů samosprávy.
- Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší její vzhled.

Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Člen samosprávy, osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Určení termínu, způsobu a rozsahu úklidových prací společných částí domu je v kompetenci členské schůze stejně jako stanovení sankcí při nedodržení těchto povinností. V případě, když členská schůze rozhodne, že úklid budou provádět sami členové samosprávy, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zmetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, v kolárnách (kočárkárně), na zábradlích, osvětlovacích tělesech, vchodových dveřích, na udržování pořádku a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu jejich posypu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu, jež stanoví členská schůze.
- Vyklepávat koberce rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

Čl. 9 Otevírání a zavírání domu

- Vchodové dveře z obou stran domu se otvírají zvenčí pouze kódem nebo klíčem; ze strany od zvonkového tabla též pomocí domácího telefonu. Obyvatelé domu mohou umožnit přístup do domu pouze osobám, které znají.
- Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dveře do kolárny a sklepů.
- Klíče od společných prostor (sušárny, mandly, místnosti s hlavními uzávěry vody a rozvody tepla, místnost na stolní tenis, apod.), jsou uloženy a dle potřeby k dispozici u členů výboru samosprávy nebo pověřených osob.
- Vlastníci a nájemci nesmí přenechat klíče od vstupních dveří a společných prostor cizím osobám. Ztrátu klíčů od vchodových dveří je nutno ohlásit a o případné přiblížení klíčů požádat člena výboru samosprávy.

Čl. 10 Klid v domě

- Členové samosprávy jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
- V době od 22.00 do 06.00 hod. jsou členové samosprávy povinni dodržovat noční klid.
- Klid v době podle bodu 2. jsou členové samosprávy povinni dodržovat i ve společných částech domu.

Čl. 11 Závěrečná ustanovení

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Ustanovení domovního řádu se vztahují i na ostatní uživatele bytů a společných prostor v domě.