

Domovní řád

1. Účelem domovního řádu je stanovit závazná pravidla společného soužití v domě, předcházet škodám a sporům mezi uživateli bytových a nebytových jednotek (dále společně jen jako „jednotky“), přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití všech obyvatel domu bylo klidné, přátelské a sousedsky vyrovnané, aby dům byl řádně užíván a udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování, zajištění bezpečnosti pohybu v domě a snižování nákladů při údržbě a opravách.
2. Domovní řád konkrétně upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností členů Družstva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a stanovami Družstva.
3. Pro užívání bytů a garáží platí Požární řád pro domy, Požární řád pro garáže, Požární poplachová směrnice a Evakuační plán. Tyto dokumenty jsou vyvěšeny v jednotlivých vchodech a jsou zveřejněny i na internetových stránkách družstva.
4. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro členy družstva BD Oulu, dále jen „Družstvo“, členy jejich domácností a všechny další osoby zdržující se v jednotkách včetně nájemců, podnájemců a jejich návštěv.
5. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv dalších osob.
6. Je proto zakázáno:
 - a) Umisťovat ve společných částech jakékoli předměty, které nepatří k vybavení domu,
 - b) umisťovat na vnější konstrukce lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoli zařízení; pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu představenstva družstva,
 - c) přechovávat nebezpečná zvířata a šelmy,
 - d) zřizovat chovné stanice zvířat,
 - e) chovat živočichy (např. hmyz, hady), kteří mohou být na obtíž ostatním nájemníkům domu, pokud nebude vyloučen únik takových živočichů z terárií, insektárií, klecí nebo schrán,
 - f) venčit domácí zvířata na okenních parapetech, lodžiích a společných prostorách v domě,
 - g) umisťovat v domě reklamní cedule, billboardy nebo vývěsky bez souhlasu představenstva družstva,
 - h) přetěžovat, znečišťovat a poškozovat výtahovou kabinu,
 - i) vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken a lodžií,
 - j) cokoli vyhazovat z oken a lodžií, včetně nedopalků cigaret,
 - k) vykonávat jakoukoli sportovní činnost ve společných částech, včetně jízdy na in-line bruslích, skateboardech, koloběžkách a jízdních kolech,
 - l) poškozovat květinové záhony a trávniky v bezprostředním okolí domu,
 - m) rozdělávat otevřený oheň v areálu našich domů, zejména grilovat na otevřeném ohni na lodžiích, terasách, balkónech, předzahrádkách a společných venkovních prostorách,
 - n) vstupovat na střechu,
 - o) odpalovat veškerou zábavní pyrotechniku v domě a z domu,
 - p) parkovat v prostoru před oběma vchody a vjezdy do garáží ,
 - q) blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem,
 - r) kouřit ve společných částech.
7. Členové družstva jsou dále povinni:
 - a) udržovat v domě a jeho bezprostředním okolí pořádek a čistotu,
 - b) zabezpečit, aby věci uložené v bytech nebo v příslušenství bytů (sklepy, garážová stání) nebyly zdrojem šíření nečistot (například sněh, led nebo provozní kapaliny z automobilů), zápachu, hmyzu a hlodavců,



- c) zabezpečit, aby se zápach z bytů (například z kouření) nešířil do společných prostor a do jiných bytových jednotek,
- d) zabezpečit předměty umístěné na okenních parapetech, v oknech nebo na lodžích proti pádu,
- e) při zalévání květin umístěných na parapetech nebo na lodžích zabezpečit, aby voda nestékala po zdech či do nižších pater,
- f) zajistit při provádění oprav nebo rekonstrukce bytu dennodenní úklid společných částí a odvoz sutě a odpadu,
- g) vhadzovat do kontejnerů pouze komunální směsný odpad; k ukládání tříděného odpadu jsou určeny zvláštní nádoby; do kontejnerů není dovoleno ukládat objemný ani nebezpečný odpad,
- h) odhazovat do odpadkových košů umístěných na pozemku mezi domy jiný než drobný odpad a pro domovní odpad používat kontejnery na tříděný odpad nebo kontejnery na komunální odpad,
- i) při venčení domácích zvířat zamezit vyměšování ve společných prostorech a na pozemku mezi domy a v bezprostředním okolí domu. Důsledně odstraňovat jejich exkrementy,
- j) odstranit znečištění nebo škody na společných částech způsobené chovanými zvířaty,
- k) zajistit, aby zvířata, chovaná v bytech, neobtěžovala ostatní osoby bydlící v domě hlukem (např. štěkáním psů),
- l) důsledně zavírat oboje vchodové dveře po každém průchodu do anebo z domu,
- m) užívat jednotku a společné části v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem; jsou povinni omezit hlasité používání televize, audiotechniky, masážních van, myček, praček, vysavačů, hlučných kuchyňských přístrojů, vrtaček a jiných přístrojů způsobujících hluk, jakož i hru na hudební nástroje; jsou povinni respektovat práva ostatních uživatelů jednotek i při pořádání společenských akcí,
- n) v pracovních dnech době od 22.00 do 07.00 hodin a ve dnech pracovního volna a pracovního klidu v době od 22.00 hodin do 08.00 hodin dodržovat noční klid,
- o) počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řády, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcí nebo obchodními organizacemi k materiálům, látkám nebo výrobkům,
- p) udržovat tepelné, elektrické, plynové nebo jiné spotřebiče v náležitém technickém stavu, zabezpečovat provádění předepsaných technických revizí, dbát o to, aby se v blízkosti těchto spotřebičů nenacházely snadno hořlavé látky a na to, aby roztopená přímotopná tělesa, zapnuté elektrické a plynové spotřebiče nebyly ponechány bez dozoru,
- q) dodržovat bezpečné vzdálenosti spotřebičů od stavebních konstrukcí, podlahové krytiny a zařizovacích předmětů, určené návodem na instalaci a užívání spotřebičů,
- r) přesvědčit se před instalací nebo používáním elektrických spotřebičů, zda je rozvod elektrického proudu jistěn předepsaným jističem včetně zemnění a zda hlavní bytový jistič odpovídá celkovému příkonu elektrického proudu užívaných spotřebičů
- s) používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené; při používání spotřebiče na propan-butan ukládat tlakové nádoby nebo instalační teploměry na lehko přístupném a dostatečně větratelném místě
- t) zabezpečit, aby do stokové sítě (kanalizace) nevnikly látky radioaktivní, látky ropné, látky infekční a karcinogenní, látky omamné a hořlavé, jedy, žiraviny, výbušniny, pesticidy, biologicky nerozložitelné tenzidy, organická rozpouštědla, průmyslová a statková hnojiva, zeminy, silážní šťávy, látky působící změnu barvy vody, neutralizační kaly, hygienické potřeby a pevné odpady včetně kuchyňských (oleje a odpady z drtičů)
- u) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádné rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání člena Družstva či nájemci jednotky, a umožní do nich přístup. TO platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, Ve výjimečných případech, jako je například havárie či ohrožení života a zdraví osob atp., bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez předchozího souhlasu člena Družstva, představenstva Družstva či nájemce bytové jednotky
- v) udržovat technické zařízení v domě (rozvody el., vody apod.) v náležitém stavu. Bez vědomí představenstva Družstva s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím k požární ochraně.

8. **Člen družstva, který poskytne svou jednotku do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád v celém jeho rozsahu.** V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve představenstvo Družstva člena družstva k nápravě či náhradě vzniklých škod.
9. Rekonstrukce a stavební úpravy jednotek
- a) Člen družstva či nájemce je povinen oznámit představenstvu Družstva rozsáhlejší stavební úpravy a udržovací práce v jednotce, a to takovým způsobem, aby členové družstva/nájemci ostatních jednotek měli možnost se s touto informací řádně seznámit.
 - b) V případě, že Člen družstva v jednotce plánuje provádět hlučné práce trvající, je povinen o svém záměru informovat písemně představenstvo Družstva, vyvěsit oznámení na nástěnku nacházející se ve společných prostorách domu a uvést předpokládaný časový rozsah hlučných a déletrvajících prací a kontakt na kompetentní osoby.
 - c) Člen družstva či nájemce je povinen tyto stavební úpravy a udržovací práce provádět takovým způsobem, aby neohrožovaly, nepoškozovaly či jakýmkoliv jiným způsobem nenarušovaly užívání společných částí domů a jednotek v domě.
 - d) Tyto práce je povoleno provádět v pracovní dny v době od 8:00 do 18:00, v sobotu od 9:00 do 17:00. V neděli a o svátcích není povoleno tyto práce provádět.
 - e) V případě, že jsou prováděny úpravy jednotky, je člen družstva či nájemce jednotky povinen dbát na dodržování pořádku ve společných částech domu. V případě, že dojde ke znečištění společných částí domu, je Člen družstva či nájemce povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě nedodržení pořádku může představenstvo Družstva zajistit úklid na náklady člen družstva jednotky, který je odpovědný za znečištění společných prostor.
 - f) Je zakázáno nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
10. Družstvo neodpovídá za škodu na věcech odložených ve společných částech.
11. Klíče od společných prostor vydává představenstvo Družstva.
12. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
13. Poruší-li uživatel jednotky tento domovní řád, vyzve jej představenstvo Družstva písemně ke zdržení se takového jednání a k nápravě, přičemž zároveň stanoví lhůtu pro nápravu; družstvo je oprávněno činit opatření k naplnění výzvy a k odstranění závadného stavu na náklad uživatele jednotky, jemuž byla výzva určena, a to včetně svépomoci, správního či soudního řízení. Za jednání, které poruší ustanovení tohoto článku, je představenstvo Družstva oprávněno ukládat členům družstva pokuty, jejichž výše nesmí v jednotlivých případech přesáhnout 1.000.-Kč. Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a tizení o nich
14. Členská schůze je oprávněna rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších pravidel v mezích určených zákonem a stanovami Družstva. Představenstvo Družstva je oprávněno vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 14. 12. 2023.

Ing. Břetislav Bačák
Předseda představenstva
BD OULU Hloubětín