

P r a v i d l a
pro užívání jednotek, společných částí domu a garáží ve správě SBD PSL
(DOMOVNÍ ŘÁD)

čl.1

Úvodní ustanovení

Pro větší obecnou srozumitelnost a sjednocení názvů s jinými právními normami jsou tato pravidla souběžně označována také jako **Domovní řád**.

Tato pravidla upravují podmínky i způsob užívání jednotek (tj. bytů či nebytových prostor v domě) a garáží (ať vestavěných v byt. domech či skupinových, ve skupinách garáží) pro všechny uživatele, bez ohledu na jejich aktuální majetkový či právní vztah vůči družstvu či Správci.

čl. 2

Základní pojmy

1. **Jednotkou** se rozumí místnost nebo místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k:
 - bydlení - označení takovýchto jednotek: **byty**,
 - jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské či zájmové činnosti, garáže a ateliéry) - označení takovýchto jednotek: **nebytové prostory**.
2. Nebytovými prostory **nejsou** příslušenství bytu ani jiné **nevymezené**, byť stavebně ohraničené prostory ve společných částech domu (místnosti) – ty jsou také souhrnně označovány jako **společné prostory**.
3. **Příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly výhradně užívány s příslušným bytem (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
4. **Společnými částmi domu** jsou části domu (včetně zařízení, která jsou pro potřebu všech uživatelů jednotek v nich nainstalována), určené a nutné pro společné užívání. Jde zejména o základy, střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, prádelny, mandlovný a sušárny, kočárkárny, úklidové místnosti, rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, slaboproudu, odsávání a větrání, společného vytápění, studené a teplé vody, protipožární instalace, případně ostatní společná technická zařízení (klepadla, stojany na sušení, přístřešky na kontejnery a pod.).
5. **Uživatel** se rozumí nájemce jednotky (bez ohledu na jeho aktuální majetkový či právní vztah vůči družstvu či Správci), vlastník jednotky či podnájemce jednotky.
6. **Správce** se pro všechny uživatele prvořadě rozumí:
 - a) Správa družstva (ředitel, vedoucí úseků a pověření zaměstnanci),
 - b) samospráva (předseda či výbor samosprávy, není-li ustavena pak Administrativní správce,
 - c) pro členy družstva pak i ostatní orgány družstva (kompetence jsou vymezeny stanovami).

Zajišťováním běžné činnosti v domech jsou v rámci stanoveného rozsahu jejich oprávnění prvořadě pověřeni: Techničtí správci domu, návazně předsedové výborů samospráv /Administrativní správci.

čl. 3

Povinnosti a práva uživatele

1. Povinnosti a práva uživatelů bytů a nebytových prostor v domě upravuje příslušná legislativa, stanovy družstva či stanovy společenství vlastníků.
2. Uživatel je povinen zejména :
 - a) platit předepsané úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
 - b) jednotku (byt, nebytový prostor) i společné části domu řádně užívat a řádně užívat i plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky,
 - c) po předchozím oznámení umožnit pověřeným zástupcům Správce zjištění technického stavu jednotky, provádět odečty měřidel tepla, teplé a studené vody a popř. jejich výměnu,
 - d) stejně je uživatel povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jež patří ke společným částem domu. *Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, bude Správce zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu uživatele. O takovémto zásahu Správce neprodleně uživatele vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol, v zájmu předcházení zbytečných násilných otevření bytu nebo nebytového prostoru (zejména z důvodu havárie apod.), či při dlouhodobé nepřítomnosti uživatele, je třeba oznámit Správci či předsedovi samosprávy místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu,*
 - e) oznamovat neprodleně Správci změny týkající se uživatele a příslušníků jeho domácnosti, rozhodné pro určení výše plateb či zajišťování technické péče o objekt,

- f) instalaci vlastních technických zařízení (např. digestoří s nuceným odsáváním) s napojením na společná technická zařízení domu, **musí** uživatel jednotky předem projednat a nechat odsouhlasit Správcem,
 - g) podílet se na úklidu domu, jeho společných prostor a okolí stanoveným způsobem,
 - h) uhradit hodnotu neprovedených prací dle předchozího bodu v plné, Správcem doložené výši, pokud uvedenou povinnost zcela nebo zčásti nesplní,
 - i) ukládat odpadky do kontejnerů a udržovat pořádek v jejich okolí,
 - j) s auty parkovat tak, aby nepřekážela, neobtěžovala jiné uživatele a neničila travní plochy u domu,
 - k) má-li uživatel v bytě **plovoucí podlahy**, je **povinen zajistit**, a to **i dodatečně**, jejich **odhlučnění**,
 - l) v bytě či nebytovém prostoru se chovat tak, aby svým chováním **celodenně** neomezoval uživatelská práva jiných uživatelů, zejména hlučnou činností či chováním, jako je dupání, hlasitý poslech hudby apod.,
 - m) dodržovat Správou družstva stanovené **časové omezení pro provoz hlučných zařízení** (pračky, vysavače) **či provádění hlučných prací** (vrtání, bušení, bourání apod.),
 - n) v době **nočního klidu** má porušování povinností ad l) či m) charakter **porušení zvláště hrubého**.
3. S uživatelem – nájemcem bytu mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s uživatelem ve společné domácnosti.
 4. Kromě práva užívání jednotky mají související právo užívat společné prostory a zařízení domu i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky i osoby, které s uživatelem jednotku sdílejí.
 5. Všichni uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv. Uživatel, který svou činností (např. podnikáním, pořádáním hlasitých akcí apod.) omezuje jiné uživatele, nebo nadměrně využívá spol. prostory a zařízení domu, musí podmínky své činnosti **předem** dohodnout se Správcem.
 6. Opravy v jednotce související s jejím užíváním i náklady spojené s běžnou údržbou hradí uživatel.
 7. Uživatel je povinen odstranit či zajistit odstranění škod, které způsobil na společných částech domu/zařízení či ve společných prostorech v domě, a to na své náklady.
 8. Uživatel je povinen oznámit bez odkladu Správci potřebu těch oprav v bytě, které má nést Správce a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 9. Žádný uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu Správce a to ani na svůj náklad.
 10. Nájemcem užívaný byt, nebo jeho část, lze jinému uživateli přenechat do podnájmu jen na dobu určitou a za podmínek stanovených v povinně uzavřené písemné smlouvě o podnájmu výhradně s písemným souhlasem Správce. V ostatním platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
Družstvem neschválený pronájem se dle občanského zákoníku posuzuje jako **hrubé porušení povinností** nájemce se všemi z toho plynoucími důsledky!
 11. Podnikat v jednotce lze jen v souladu s platnými právními předpisy a se souhlasem Správce.

čl. 4

Povinnosti a práva Správce

1. Správce je povinen zajistit uživateli jednotky plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky, údržbou domu a k němu patřících pozemků.
2. Správce může z technických ev. estetických důvodů nebo na příkaz státního orgánu stanovit jednotná pravidla upravující působ provedení některých oprav nebo úprav týkajících se vzhledu domu.
3. Neplní-li Správce svoji povinnost odstranit závady na společných částech domu, které brání řádnému užívání jednotky, nebo jimiž je výkon uživatelových práv ohrožen či podstatně omezen, má uživatel právo, po předchozím prokazatelném upozornění Správce, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u Správce bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
4. Správce je oprávněn provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny v jednotce pouze se souhlasem uživatele. Provádí-li Správce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je uživatel povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

čl. 5

Držení domácích zvířat

1. Uživatel jednotky smí veškerá zvířata (domácí či exotická) držet pouze v příslušné jednotce, a to za předpokladu, že jednotka je jím **trvale užívána** (dočasná nepřítomnost uživatele nesmí být větší než 12 hodin, kvůli zajištění nepřetržité péče o držená zvířata). Za zvířata, která jsou uživatelem v jednotce držena nese plnou odpovědnost. Právo k jejich držení i podmínky držby upravují příslušné právní předpisy.
2. Uživatel je ve vztahu k těmto pravidlům (domovnímu řádu) povinen zvířata držet výhradně ve svém bytě.

V bytě, při venčení či přemísťování držených zvířat uvnitř společných prostor domu či na veřejném prostranství jsou držitelé povinni provést taková opatření, aby držením zvířete tj. jeho pobytem, pohybem, zvukovými projevy nebo pachem nebyl narušen veřejný pořádek, čistota v domě, ohroženo zdraví a bezpečnost ostatních občanů a nedošlo tak k porušení jejich osobnostních i jiných práv.

3. Chovatel nebo držitel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu a držení zvířat (zejména psů a koček).
4. **Je zakázáno**, aby uživatel jím držená zvířata venčil na balkonech či lodžii jednotky.
5. Držení domácích zvířat je třeba dát na vědomí Správci či si vyžádat jeho písemný souhlas, je-li to některou právní normou vyžadováno.

čl. 6

Užívání společných částí domu – bezpečnostní předpisy

1. Společné části domu lze užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv uživatelů ostatních.
2. Ve společných částech domu je **kouření zakázáno**.
3. Je **zakázáno větrání** bytů do vnitřních prostor domu.
4. Uživatel **nesmí** do společných částí domu, zejména chodeb, schodišť či průchodů ukládat žádné své předměty. Správce je oprávněn, a to za přísl. úhradu, dočasně toto povolit.
5. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup ke všem uzávěrům, hydrantům, měřičům spotřeb v jednotce či domě,
 - b) v jednotce ani ve sklepní kóji neukládat žádné snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky,
 - c) ve spol. částech domu neužívat otevřený oheň,
 - d) zabezpečit své věci uložené ve sklepních kójích proti šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.

čl. 7

Prádelny, sušárny, mandlovn

Způsob užívání stanoví Správce. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na níže položené jednotky.
2. Uživatel jednotky nesmí bez písemného Souhlasu správce umisťovat na vnější konstrukce, balkóny, lodžie a okna, na fasádu či anténní stožár jakákoliv svá zařízení a předměty.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních či satelitních antén i jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Správce.
4. Správce může nařídit odklizení antény, pokud byla nainstalována bez jeho souhlasu a povolení, na pokyn orgánu státní správy nebo pokud ohrožují stavební stav objektu, jeho vzhled či bezpečnost okolí.

čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Jestliže v souvislosti s podnikáním v jednotce dochází ke zvýšenému pohybu osob v domě, je Správce oprávněn stanovit odlišná pravidla pro zajištění pořádku a činnosti v domě, jakož i zvýšenou sazbu za užívání výtahu.
3. Správce je povinen organizačně zajistit provádění úklidových prací ve společných částech domu. Náklady spojené s úklidem patří výhradně mezi náklady domu.
4. V případě, že členská schůze samosprávy rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami uživatelé jednotek, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a rozsahu stanovených člen. schůzí či Správcem, obvykle **nejméně dvakrát týdně**.
Správce je povinen na náklady domu zajistit čistotu a schůdnost chodníků, které přiléhají k domu.
5. Uživatel, který individuálně písemně **předem odmítne** zúčastnit se úklidových prací domu dle bodu ad 4., má povinnost hradit tuto činnost finančním plněním.

6. Uživatel, který **předem neodmítne** zúčastnit se úklidových prací v domě a tyto přesto neprovádí, nebo je neprovádí řádně, je povinen zajistit náhradní plnění této povinnosti. Pokud tak neučiní, je takovýto uživatel finančně postižen.
7. Výši náhrad za neprovedené úklidové práce stanoví Správce, čl. schůze samosprávy může náhrady navýšit.
8. Zálohy na tyto finanční náhrady jsou součástí platby nájemného/plateb příslušných uživatelů.
9. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

čl. 10

Časové omezení hlučných činností - klid v domě

1. Uživatel je povinen užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby **celodenně** neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem, zejména hlasitým poslechem hudby, dlouhodobým štekotem a vytím jím držných psů apod.
2. V jednotce lze jakékoliv opravy či práce (zejména stavební), jejichž hlučnost proniká i do jednotek okolních, provádět pouze omezeně, a to jen v těchto termínech:
v pracovní dny a) v období říjen až březen: od 8,⁰⁰ hod. do 18,⁰⁰ hod.,
b) v období duben až září : od 8,⁰⁰ hod. do 19,⁰⁰ hod.,
v sobotu : od 8,⁰⁰ hod. do 14,⁰⁰ hod.,
v neděli a ve svátek nelze opravy či práce provádět vůbec!
3. Provozování hlučných domácích spotřebičů (pračky, ždímačky, vysavače, leštiče apod.) se časově omezuje pouze na dobu **od 7,⁰⁰ hod do 19,⁰⁰ hod.**
4. V době **od 22.⁰⁰ do 06.⁰⁰** hodin jsou uživatelé povinni **dodržovat noční klid**. Jakékoliv hlasité projevy v této době (pokud se uživatel jednotky výjimečně, pro konkrétní případ a předem, s uživateli ostatních jednotek nedohodl jinak), budou posuzovány jako **zvláště hrubá porušení** těchto pravidel (v případě uživatelů-členů družstva i jako **hrubé porušení stanov SBD**) a řešeny v součinnosti s místně příslušným útvarem Městské policie jako rušení nočního klidu se všemi důsledky.

čl. 11

Otvírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰ hodin, nedohodnou-li se uživatelé o zamykání domu jinak. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat. Správce je povinen zajistit přístup do domu pro doručování pošty. Při výměně či opravě zámku je Správce také povinen zajistit, aby každý uživatel nově obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod., jsou podle rozhodnutí Správce uloženy na určeném dostupném místě.

čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Pravidly nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Pronájemce odpovídá v plném rozsahu za dodržování těchto pravidel podnájemcem.
3. Nedodržování těchto ustanovení je dle své povahy sankcionováno ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména občanského zákoníku, obchodního zákoníku a zák. č. 200/90 Sb., o přestupcích.

***Tato Pravidla byla aktualizována a schválena představenstvem družstva - Správcem dne 8.11.2011
a nabyla účinnosti tímto dnem***