

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů společných částí domu a zařízení v domech Okresního stavebního bytového družstva Louny se sídlem v Žatci, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákonem č. 40/1964 Sb. a stanovami družstva.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížň komora mimo byt a pod.).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže a pod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody 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 (např. studny, oplocení a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství).

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb., Stanovy OSBD Louny a nájemní smlouva.
2. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
4. Bytové družstvo nebo jím zmocněná osoba má právo po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, opravy, případné výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve vyjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící značná škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu pomocí příslušných orgánů i za nepřítomnosti nájemce.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytu (nebytových prostorů) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 4

Společné prostory a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory a podobně je nutno udržovat volné.
2. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (například pod schodištěm, na chodbách apod.) je nepřipustné.
3. Ve vnitřních společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat motorová vozidla nebo jejich součásti a další předměty.
4. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.

Článek 5

Prádelny, sušárny, mandlovn

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven a domovních dílen stanoví výbor domovní samosprávy.
2. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
3. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Článek 6.

Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory (boxy) je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu, hlodavců a nepříjemného zápachu. V opačném případě uhradí nájemce náklady na případnou deratizaci nebo dezinfekci, kterou je nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se OSBD v zastoupení čl. samosprávy o to, aby byly každému oprávněnému nájemci zpřístupněny.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm, vyjma manipulace odbornou údržbářskou firmou, která však musí zajistit odborný dozor. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
4. V objektech vytápěných tuhými palivy jsou sklepní prostory určeny převážně k ukládání tohoto paliva. Není-li v objektu sklep, postará se OSBD o jiné místo ukládání paliva.

5. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se ihned postarat o jeho uložení na určené místo a řádné očištění chodníku a společných prostor.
6. V bytě, na schodech, chodbách, balkonech apod. se nesmí štípat dříví ani roztloukat uhlí. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepech, jestliže je pro tento účel vyhrazeno jiné místo.

Článek 7

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením OSBD Louny (Netýká se vývěsek a informačních tabulí umístěných uvnitř objektu sloužících výhradně pro potřeby členů příslušné samosprávy a družstva).
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu; pokud však je pod uzamčením, musí ji instalovat a udržovat po dohodě se samosprávou družstva. Dále je nájemce povinen instalovat a udržovat jmenovku na poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.
3. U podnikatelských subjektů podnikajících v nebytových prostorech lze umístit obchodní jméno na objektu pouze v rozsahu souhlasu OSBD Louny

Článek 8.

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu OSBD a bez povolení příslušného stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místností, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod. Vlastník je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez souhlasu OSBD byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem OSBD a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Pokud nájemce zřídí anténu bez souhlasu OSBD, může družstvo rozhodnout o její odstranění nebo přemístění na náklady zřizovatele.

Článek 9.

Vyvěšování a vykládání věci

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Na balkonech může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce. Při sušení prádla je nutné dbát na to, aby nedocházelo ke znečišťování okolí.

4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled.

Článek 10

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání 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, úklid přístřešku na kontejnery (popelnice) a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy.
2. Vyklepat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Smetí, odpadky a vychladlý popel se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.

Článek 11

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

Článek 12

Klid v domě

1. Nájemci bytů, jejich spolubydlící, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí Nájemce vyvarovat jakéhokoliv hluku. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z magnetofonů, televizorů apod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných vlastníkem.
3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Článek 13.

Chov a držení zvířat

- 1 Chov a držení zvířat řeší příslušná vyhláška města či obce v místě.

2. Chovatelé zvířat jsou povinni zejména:
 - a) dbát všech ustanovení zákona na ochranu zvířat proti týrání a zákona o veterinární péči a předpisů na ně navazujících
 - b) opatřit zvíře náhubkem a vodit zvíře na vodítku ve společných prostorách obytných domů
 - c) dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory obytných domů,
 - d) odstranit zvířaty způsobené nečistoty (exkrementy apod.)
 - e) učinit taková opatření, aby chovná zvířata nenarušovala občanské soužití hlasitými projevy (např. štěkotem, vytím apod.) nebo jinými obtěžujícími projevy (např. ušpiněním apod.).
3. Je zakázáno chovat zvířata na balkonech a lodžích patřících k bytu

Článek 14

Povinnosti při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.) Každý požár je nutno neodkladně ohlásit hasičům na telefonní číslo 150 a následně OSBD.

Článek 15

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona, pokud by se nejednalo o trestný čin
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů v domech.
4. Dosud platný domovní řád se ruší.
5. Schváleno usnesením představenstva OSBD Louny dne 21. 7. 1998 č. 86/7/98

V Žatci dne 21. 7. 1998

Za OSBD Louny
se sídlem v Žatci

Josef Holub
místopředseda

Jiří Dufek
předseda