

Provozní řád domu platný od 4.3.2007

pro stavební bytové družstvo Lubník, dále SBDL

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v domě, vydává členská schůze SBDL tento "Provozní řád domu", který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí ve vlastnictví, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorách a společných částech zdržují.

Závazný je taktéž pro vlastníky bytů, nebytových prostor a společných částí budov pokud o tom rozhodne řádně svolané a usnášení se schopné shromáždění vlastníků v daném domě.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Provozní řád domu upravuje podmínky a způsob užívání bytů, příslušenství k bytu, společných částí domu a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo ve správě SBDL, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a nájemní smlouvou.
2. Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto Provozním řádem domu považuje SBDL za hrubé porušení dobrých mravů v domě, jakož i za hrubé porušení zásad slušnosti, porušení pořádku a soužití v domě a vyhrazuje si právo na tomto základě ukončit členovi ukončit členství v družstvu.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Družstvem se rozumí stavební bytové družstvo Lubník.
2. Uživatelem se rozumí člen družstva - nájemce bytu, nebytového prostoru a další osoby, které byt, příslušenství k bytu, společné části domu anebo nebytové prostory užívají.
3. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
4. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a pod.).
5. 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, ateliéry).
6. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, komíny, rozvody vody, kanalizace, plyn, elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. studna, septik, dvůr, oplocení).
7. Pověřeným zástupcem družstva se rozumí pracovník správy družstva nebo výboru samosprávy, oprávněný k provedení požadovaného úkonu. Pro účely tohoto řádu je dále pod pojmem "družstvo" myšlen statutární orgán, nebo jím určená osoba.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje občanský zákoník a stanovy, včetně vnitřních předpisů družstva). Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu. K úhradě prací družstva spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od členů družstva.
2. Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných. Jejich výkon práv a povinností nesmí být dále v rozporu s dobrými mravy.
3. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a pod. Podrobnější úpravu řeší směrnice družstva a uživatel bytu je povinen se touto směrnici řídit. Družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střeších domů lze jen po projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.
4. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinností družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
5. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policii i bez souhlasu uživatele (vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je nutno, aby v případě déle trvající nepřítomnosti, uživatel oznámil družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, sklepu, případně dalších místností jím užívaných.
7. Uživatelé bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení.
8. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění uživatele závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.
9. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, příp. zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka. Jmenovky na domovní schránky a zvonky v přízemí vyrábí a umísťuje družstvo z důvodu jejich jednotného vzhledu. Obsah jmenovky si určuje uživatel bytu s ohledem na místní zvyklosti a vzhled a obsah ostatních jmenovek.

Čl. 4

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen, nebo které patří k vybavení domu (např. hasicí přístroje apod.).
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení. Uživatelé bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
3. Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.
4. Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným družstvem nebo výborem samosprávy, a to na vlastní nebezpečí.
5. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. Bez souhlasu družstva je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.
7. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem užitkové vody, plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na vodu je přísně zakázáno.
8. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace (pracovník).
9. Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.
10. Ve všech společných prostorách domu je kouření zakázáno.
11. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Čistotu a pořádek příslušenství k bytu jsou povinni udržovat ti uživatelé, kteří jsou oprávněni příslušnou společnou část domu (stání pro automobil, sklepní kóje) užívat. V případě, že není odstraněno znečištění společné části domu uživatelem, zajistí úklid družstvo, a to na náklady uživatele.
2. Čistotu a pořádek těch společných částí domu, které jsou oprávněni užívat všichni uživatelé, jakož i ploch a pěších komunikací v bezprostředním okolí domu, jsou uživatelé povinni udržovat na základě časového rozpisu, není-li péče zajištěna smluvně třetí osobou na náklady uživatelů.
3. Představenstvo družstva usnesením stanoví pevnou částku nákladů, již je povinen uhradit každý uživatel, který nesplní svou povinnost udržovat čistotu a pořádek společných částí domu, jakož i ploch a pěších komunikací v bezprostředním okolí domu na základě časového rozpisu a úklid je tak za něho nutno zajistit prostřednictvím družstva.
4. Představenstvo družstva vnitřním předpisem stanoví postup k naplnění odstavce 3.
5. V případě, že je zjištěn viník mimořádného znečištění, je povinen odstranit znečištění na své náklady. V případě, že tak neučiní, zajistí úklid družstvo, a to na náklady viníka.

Čl. 6

Vstup do domu

1. Vchodové dveře do domu se zavírají automaticky. Je zakázáno jakýmkoli způsobem automatické zavírání poškozovat.
2. Automatické uzamčení je povoleno vyřadit jen v nezbytných případech (stěhování, větší úklid) a to jen na nutnou dobu.
3. Vchodové dveře se nezamykají, aby bylo možno používat dálkové otvírání dveří.
4. Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.
5. Při ukončení užívání bytu je uživatel povinen předat družstvu všechny klíče od domu a bytu, který užíval.

Čl. 7

Klíd v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nebo ho navštěvují, nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem družstvu i sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům sousedů, příp. družstva.
3. V době od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (např. vrtačka), ani jinak rušit hlukem. V případě rozsáhlejší rekonstrukce bytu prováděné uživatelem nebo firmou pověřenou uživatelem, je družstvo oprávněno požadovat před jejím započatím členskou schůzí stanovenou finanční zálohu na úhradu případných škod rekonstrukcí způsobenou.
4. Uživatelé bytů i nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky družstva.
5. Rušitelé klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na obvodní úřad, policii, soud, příp. další složky.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

1. Je dovoleno chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov v bytě je obvyklý, a to v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného.
2. Chovatel psa či kočky je povinen na požádání představenstva prokazovat zdravotní způsobilost svého zvířete.
3. Chovatelé psů jsou povinni chov ohlásit představenstvu. Představenstvo má právo požadovat doklad o registraci psů u obvodního úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.
4. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
5. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena zejména:
 - učinit taková opatření, aby chované zvíře nenarušovalo občanské soužití štekotem, vytím, zápachem apod.
 - odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i přilehlých pozemcích - je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolí.Nerespektování tohoto zákazu bude projednáno představenstvem družstva, a pokud toto jednání bude bezvýsledné, budou využity k řešení situace i další nástroje či pomoc příslušných institucí.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Provozním řádem domu nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů.
2. Porušování soužití v domě musí řešit výbor samosprávy, členská schůze samosprávy, předseda představenstva, příp. představenstvo nebo kontrolní komise, nebo přestupková komise při obecním úřadu.
3. Není-li v tomto Provozním řádu domu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek měst, obcí a platnými stanovami bytového družstva.
4. Jestliže uživatel nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené touto vyhláškou (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi uživatele z bytu (§ 711, odst 1, písm. c) obč. zák.) nebo vyloučení z družstva se zánikem nájmu bytu.

Provozní řád domu byl schválen členskou schůzí SBDL dne 3.3.2007 a nabyl účinnosti dne 4.3.2007.