



Článek I - Vymezení pojmů

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Uživatelem bytu se rozumí člen družstva nebo vlastník bytové jednotky, který má právní důvod užívat bytovou jednotku v tomto domě.
3. Vlastníkem bytu se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního pracoviště v Teplicích.
4. Nájemcem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt.

Článek II - Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.
3. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy.

Článek III - Společné části budovy

1. Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 sbírky 1994 v platném znění. Jedná se zejména o:
 - a) základové konstrukce včetně izolací, nosné svíslé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělící zdivo, příčky ve společných částech domu, fasáda,
 - b) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání, hromosvod, venkovní dešťové svody,
 - c) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby a vstup do domu,
 - d) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství,
 - e) kočárkárna, úklidová místnost,
 - f) konstrukční a izolační části balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
 - g) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejich odvětrání, tepla, TUV a SV vody, elektřiny, plynu, slaboproudých rozvodů (rozvod telekomunikací, domovního telefonu),
 - h) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),
 - i) výtah včetně strojovny a výtahové šachty,
 - j) veškerá protipožární zabezpečení domu.

Článek IV - Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Základní práva a povinnosti uživatele bytu jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a Stanovami SBD Bílina.
2. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů, spojená s užíváním domu.
3. Uživatel bytu je povinen předem požádat SBD Bílina o povolení stavební úpravy bytové jednotky nebo o instalaci venkovních televizních a dalších antén a jejich svodů.
4. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on, jeho nájemci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
5. Souhlasu SBD Bílina je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, TUV, SV, kanalizace, plynu a elektřiny při využití společných prostor.
6. Uživatel bytu či nájemce je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně SBD Bílina místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.
7. Vlastník je povinen SBD Bílina neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud s vůj spoluvlastnický podíl prodal.

Článek V - Užívání společných částí domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.

Článek VI - Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
3. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek.
4. Jestliže budou nežádoucí předměty skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce vyzván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech uživatelů bytů domovního objektu.

Článek VII - Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlicí jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů. Uživatel bytu je povinen zabezpečit, aby věci uložené v bytové jednotce nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Ve společných částech domů je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
4. Rostliny v oknech, nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních uživatelů bytů. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
5. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo balkonů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.

Článek VIII - Domovní klid

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlicí, jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Noční klid je stanoven: od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. pracovního klidu, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení, apod.), a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.

Článek IX - Chování a držení zvířat

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlicí nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlicí jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.

Článek X - Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni uživatelé bytů, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, SBD Bílina písemně vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn, představenstvo SBD Bílina v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají.
4. Dojde-li ke sporu mezi uživateli bytů, bude jej řešit příslušný orgán městského úřadu.

Článek XI - Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů a Stanov družstva.
2. Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 1. 3. 2011 a téhož dne nabyl účinnosti. Tímto dnem se zároveň ruší platnost předchozího domovního řádu.

Marcela Šedivá
předsedkyně SBD Bílina v. r.

TÍSŇOVÁ VOLÁNÍ

