

Domovní řád

Článek 1 - Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává Bytové družstvo Avion Olomouc tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení v domě na ulici Politických vězňů 359/2 v Olomouci.
- 2) Účelem domovního řádu je stanovení zásad pro řádný a nerušený provoz domu, tzn. bytů, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu a přilehlých pozemků. Dále jde o stanovení pořádku a zachování dobrých vzájemných vztahů mezi uživateli bytů (nebytových prostor), přičemž uživateli bytů (nebytových prostor) mohou být členové BD, nájemníci, jejich rodinní příslušníci, případně osoby, kterým se souhlasem nájemce byt (nebytový prostor) pronajímají, tzn. podnájemníci (dále jen „uživatelé“).
- 3) Porušování jednotlivých ustanovení domovního řádu je kompetentní projednat a řešit v první řadě představenstvo družstva nebo kontrolní komise (dále jen „zvolený orgán“). Podle svého zvážení vhodnou formou ústně nebo písemně vytkne uživateli bytu (nebytového prostoru) porušování domovního řádu a vyzve jej ke zjednání nápravy.
- 4) Není-li výzva k nápravě uživateli bytů (nebytových prostor) respektována, případně při opakovaném či závažném porušování povinností z domovního řádu, může zvolený orgán rozhodnout o uložení výstrahy nebo o jiných sankcích, vyplývajících ze stanov družstva (např. výpověď z nájmu bytu, zrušení členství apod.). nebo o postoupení stížnosti MmOl, Městské policii, Policii ČR nebo jiným institucím.
- 5) Vznikne-li podezření, že porušování domovního řádu splňuje znaky přestupku, popř. trestného činu, postoupí zvolený orgán podnět k projednání věci kompetentním orgánům či institucím, například MmOl, Městské policii, Policii ČR, hygienické stanici apod.

Článek 2 – Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. restaurace, garáže, ateliéry, místnosti k podnikatelské, společenské nebo zájmové činnosti apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, společné prostory ani společné části domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (například sklepní boxy, komory mimo byt apod.).
- 4) Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny na chodbě, terasy, prádelny, sušárny, mandlovny, dílny, kočárkárny, úklidové místnosti, kotelny, včetně jejich technologických zařízení, komíny, rozvody tepla a teplé vody, rozvody plynu a elektřiny, kanalizace, vzduchotechnika, výtahy, společné antény a hromosvody, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení, drobné stavby apod.) a společná zařízení domu (např. vybavení společných částí domu).

Článek 3 - Správa, provoz, opravy a údržba domu

- 1) Společné části a zařízení domu (nebytových prostor) musí být užívány a udržovány v řádném stavu tak, aby nedocházelo k jejich znehodnocování a poškozování a mohou být užívány jen k určenému účelu podle kolaudačního rozhodnutí. Správu, provoz, opravy a údržbu domu (nebytových prostor) zajišťuje družstvo prostřednictvím zvolených orgánů domu. Tyto orgány dohlíží a kontrolují, aby uživatelé bytů (nebytový prostor) dbali na udržování domu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadnému stavu.
- 2) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni byt (nebytové prostory) řádně užívat a stejně tak řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytového prostoru) a zabezpečit zejména zdravotní a hygienickou nezávadnost při jeho užívání, včetně dodržování protipožárních předpisů.
- 3) Pro práva a povinnosti z nájmu bytu (nebytového prostoru) platí zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku a stanovy družstva.
- 4) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni neprodleně hlásit zvolenému orgánu družstva jakékoliv změny v souvislosti s užíváním bytů (nebytových prostor), zejména změnu v počtu osob, společně žijících v bytě, záměr byt (nebytový prostor) nabídnout k pronájmu či podnájmu apod. K tomu využije příslušných formulářů, které jsou k dispozici v kanceláři BD nebo na webových stránkách www.bdavion.cz v sekci „Ke stažení“.
- 5) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni v určené výši a v termínech stanovených družstvem hradit náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně, podle velikosti užívaného bytu (nebytového prostoru), pokud nedojde k jiné dohodě, a platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- 6) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobili sami, případně byly způsobeny rodinnými příslušníky či podnájemníky.
- 7) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni neodkladně ohlásit závady či jiné nedostatky vyskytující se ve společných částech a zařízeních domu, rovněž jsou povinni umožnit k nim přístup tak, aby bylo možno tyto závady odstranit.
- 8) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni umožnit po předchozí výzvě v předem ohlášené době pověřené osobě družstva nebo zvoleného orgánu přístup do svých bytů (nebytových prostor), včetně příslušenství (sklepních boxů, komor apod.), v jejich přítomnosti nebo v přítomnosti jimi pověřené osoby v případě, že je nezbytně nutné zabezpečit opravy a údržbu jiných bytů (nebytových prostor) nebo společných částí a zařízení domu, dále instalaci, demontáž nebo údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, rovněž pak z důvodu odečtu naměřených hodnot dodávaných médií, případně z důvodu kontroly funkčnosti měřičů těchto médií.
- 9) Ve výjimečných případech, například při haváriích na zařízení či vybavení bytu (nebytového prostoru), při ohrožení života a zdraví spolubydlících v domě, při bezprostředně hrozící škodě na majetku a v podobných případech, může být zajištěno zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) k tomu oprávněnými institucemi (policie, hasiči apod.) bez souhlasu uživatele bytu (nebytového prostoru). O tomto zásahu vyrozumí družstvo nebo zvolený orgán neprodleně uživatele příslušného bytu (nebytového prostoru) a zajistí o provedeném zásahu vyhotovení písemného protokolu (pokud by nebyl vyhotoven zásahovými institucemi).
- 10) V případě zániku nájemního práva k bytu (nebytovému prostoru) odevzdá nájemce pověřené osobě družstva (správci), byt včetně jeho příslušenství ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při užívání. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, družstvu uhradit ve stanovené lhůtě. Současně je nájemce povinen předat pověřené osobě družstva (správci), klíče od vstupu do domu, bytu (včetně jeho příslušenství), od poštovní schránky a od vstupu do společných částí a zařízení domu.
- 11) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů (nebytových prostor) nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývající z nájemního vztahu k bytu (nebytovému prostoru) nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných uživatelů bytů (nebytových prostor) a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 4 - Užívání společných částí a zařízení domu

- 1) Společné části a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení podle stavebně-technické dokumentace a kolaudačního rozhodnutí tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků či nájemců v domě.
- 2) Umísťování jakýchkoliv předmětů, nábytku a jiných neupotřebitelných věcí ve společných částech a sklepních prostorách domu není dovoleno.
- 3) Společné části domu, zejména vchody, průjezdy, chodby a schodiště, je nutno udržovat volné a čisté při respektování zejména bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů a norem.
- 4) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou dále povinni:
 - a) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo zde užíváno otevřeného ohně,
 - b) zabezpečit, aby věci či předměty uložené ve společných částech domu a v jednotlivých sklepních boxech, nebyly zdrojem výskytu a šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem jiné hygienické závady.
- 5) Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společné části a zařízení domu zcela nebo jen z části, je povinností zvoleného orgánu vyrozumět uživatele bytů (nebytových prostor) a taková opatření omezit na dobu co nejkratší.
- 6) Ve společných částech domu ani ve sklepních boxech není dovoleno umísťovat motorová vozidla, a to ani v případě, že nemají načerpané pohonné hmoty.
- 7) Ve společných částech ani ve sklepních prostorách (sklepních boxech) domu není dovoleno používat vlastní chladničky, mrazničky nebo jiné elektrické spotřebiče.
- 8) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení ve společných částech domu, jako například potrubní rozvody, teplovodní ohřivače, radiátory apod. proti mrazu, zejména pak zavíráním schodišťových oken a vstupních dveří.
- 9) Využívání společných částí a zařízení v domě k jiným účelům než odpovídajícím jejich určení a povaze, například k soukromému podnikání či k jiným soukromým účelům, je možno jen po předchozím souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu a za podmínek upravených v písemné smlouvě.
- 10) Splachovací zařízení v bytech a ve společných částech domu, a rovněž tak výlevky ve společných částech domu, je nutno užívat takovým způsobem, aby se předcházelo jejich ucpání.
- 11) **Ve společných částech domu je zakázáno kouření, užívání alkoholu, omamných látek a jakékoliv shromažďování osob s výjimkou případů, kdy je shromažďování osob zabezpečováno z podnětu družstva nebo zvoleného orgánu domu.**

Článek 5 - Sklepy a sklepní prostory

- 1) Přidělený sklepní box je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepním boxu ukládány potraviny, učiní uživatel opatření k tomu, aby v tomto prostoru nedošlo k výskytu hmyzu, hlodavců, případně k jiným hygienickým závadám. V opačném případě uhradí uživatel takového sklepního boxu veškeré náklady na případnou deratizaci či dezinfekci, kterou by bylo nutno provést.
- 2) Sklepní prostory musí být přístupné všem uživatelům bytů (nebytových prostor). Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, zabezpečí zvolený orgán domu, aby každý uživatel bytu měl klíč od těchto prostor. V tomto případě jsou všichni **při odchodu ze sklepních prostor povinni tyto uzamknout a zhasnout světla.**
- 3) Ve sklepních prostorách (sklepních boxech) je nutné dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Zejména je zde zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Je zde rovněž zakázáno zdržování se osob nebydlících v domě.

Článek 6 - Technické vybavení domu

- 1) Technické vybavení domu, např. výtahy, domácí telefony, systém ústředního vytápění, schodišťové osvětlení apod., lze užívat jen k účelu tomu určeném a v souladu s příslušnými obecnými předpisy. Zneužívat technické vybavení není dovoleno (např. blokováním tlačítek osvětlení nebo odsávání par, zasahováním do regulace rozvodů topných systémů, včetně systémů měření a regulace tepla apod.). Jsou zakázány jakékoliv zásahy neoprávněných osob do systému rozvodů tepla, teplé vody, studené vody, plynu, elektrické energie, společné televizní antény apod. Náklady na odstranění škod vzniklých z důvodu neoprávněného zásahu do technického zařízení či systému v případě, že by bylo nutno provádět opravy nebo seřízení poškozeného zařízení, uhradí uživatel bytu (nebytového prostoru), jenž do předmětného zařízení či systému takto zasáhl.
- 2) Vstupovat na střechu domu může jen osoba k tomu oprávněná, pověřená družstvem nebo zvoleným orgánem domu.
- 3) K hlavním uzávěrům vody, plynu, rozvaděčům elektrické energie, elektroměrům, výtahovým šachtám, kanalizačním čisticím otvorům a k jiným podobným zařízením v domě, musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v prostorách přidělených k výhradnímu užívání jedné osobě, například ve sklepech či komorách, musí být učiněna taková opatření, aby k těmto uzávěrům byl v případě nutnosti zajištěn přístup. Za tímto účelem **budou všechny sklepní boxy označeny jménem a číslem bytu.**

Článek 7 - Stavební úpravy a jiné změny v domě a v bytech (nebytových prostorách)

- 1) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu. Věcné vymezení údržby a drobných oprav určuje zvolený orgán družstva.
- 2) Bez předchozího souhlasu družstva, případně bez rozhodnutí na společné schůzi členů BD, nelze provádět ve společných částech domu, nebytových prostorách ani v okolí domu stavební ani jiné změny a úpravy odchylně od projektové dokumentace a kolaudačního rozhodnutí, například zřizovat nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové, televizní nebo jiné instalace, zřizovat u domu přístavby, kůlny, garáže apod. Po provedení povolených stavebních úprav je družstvo nebo zvolený orgán domu oprávněn ověřit skutečné provedení stavebních úprav nebo se provede rekolaudace prostor, v nichž se stavební úpravy realizovaly, pokud si to stavební úřad vyhradil.
- 3) Bez předchozího souhlasu družstva a bez písemného povolení příslušného stavebního úřadu v případě, je-li podle zvláštních předpisů takového povolení třeba, nelze provádět stavební úpravy v bytě (nebytovém prostoru) odchylně od projektové dokumentace, například provádět přestavbu bytového jádra, vysekávat a zazdívat okna, prorážet okna nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (vstupní dveře) do bytu (nebytového prostoru) a do jednotlivých místností bytu (nebytového prostoru), instalovat vyšší počet radiátorů, instalovat zasklení balkónů apod.
- 4) Družstvo nebo zvolený orgán domu jsou oprávněni požadovat, aby stavební úpravy a změny provedené v bytě (nebytovém prostoru) nebo ve společných částech domu bez jejich vědomí nebo bez písemného povolení stavebního úřadu, bylo-li podle zvláštních předpisů takového povolení třeba, byly uživatelem bytu (nebytového prostoru) bez odkladu uvedeny do původního stavu a na jeho náklad. Sankce podle občansko-právních nebo stavebně-právních předpisů tím nejsou dotčeny.
- 5) Pro stavbu a instalaci venkovních satelitních, televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu, při dodržení podmínky odborného provedení těchto prací, tzn. že tato zařízení neohrožují stavební stav domu a bezpečnost domu, neruší jeho vzhled apod.
- 6) Soukromé antény mohou být instalovány na balkónech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem ostatní uživatele bytů (nebytových prostor). V opačném případě jsou družstvo nebo zvolený orgán domu oprávněni rozhodnout o jejich odstranění na náklad vlastníka tohoto zařízení.

Článek 8 – Informační zařízení

- 1) Družstvo poskytuje informace uživatelům bytů (nebytového prostoru) v zasklené vitrině a na nástěnce, které jsou umístěné v přízemí domu naproti schránkám. Zvolený orgán družstva na nich seznamuje uživatele bytu (nebytového prostoru) zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti družstva. Hodlá-li uživatel bytu (nebytového prostoru) umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit s vědomím zvoleného orgánu družstva. Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá družstvo naléhavě seznámit uživatele bytů (nebytového prostoru), jsou umístovány i na dveřích výtahů v přízemí domu. Na jiných místech v domě není dovoleno umístit jakékoli informace a oznámení.
- 2) Jakékoli jiné informační a propagační zařízení, např. vývěsky, nápisy, firemní, reklamní a plakátovací tabule či nástěnky apod. mohou být umístěny na domě nebo uvnitř domu jen se souhlasem zvoleného orgánu družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.
- 3) Nájemníci bytu jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě i se jménem podnájemníka.

Článek 9 – Vyvěšování věcí, sušení a čištění předmětů

- 1) Uživatel bytu (nebytového prostoru) nesmí bez souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu umístitovat na vnější konstrukce balkónů, oken ani na fasádu nebo střechu, jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Na balkónech (lodžích) může být vyvěšováno prádlo a ostatní věci jen směrem dovnitř balkónu. Prádlo je nutné sušit řádně odstředěné tak, aby voda z něj nekapala na podlahu a nestékala do nižších podlaží.
- 3) Květinové nádoby v oknech a na balkónech musí být přiměřeně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala nebo nestříkala na okna nebo zdi či na věci ostatních uživatelů bytů v nižších podlažích.
- 4) Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek apod. je možno vyklepávat pouze na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Prostor, který je při vyklepávání znečištěn, musí být uživatelem bytu uveden do původního stavu. Je výslovně zakázáno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu. Stejně tak je zakázáno klepání výše uvedených věcí a vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken, balkónů či lodžii.

Článek 10 – Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Zvolený orgán domu navrhne způsob, zásady a intenzitu úklidu společných částí domu a rozpis úklidu vyvěsí na vhodném místě v domě. Kontrolu dodržování rozsahu a kvality úklidu provádí zvolený orgán domu, případně jím pověřená osoba.
- 2) Způsobí-li uživatel bytu (nebytového prostoru) znečištění v domě, tj. na chodbě, ve společných částech domu, včetně výtahu nebo ve sklepních prostorách, je povinen neprodleně zajistit odstranění tohoto znečištění. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornilo.
- 3) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům. Pokud MmOl umožní odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- 4) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče, starý nábytek, stavební suť atd. je uživatel bytu (nebytových prostor) povinen odkládat na místech MmOl určených. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, zvolený orgán domu vyzve k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí zvolený orgán domu nápravu na účet nájemníka.

Článek 11 – Klid v domě a jeho okolí

- 1) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni chovat se v domě a jeho okolí tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatelé domu, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, vibracemi apod.
- 2) **Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hodin večer do 6.00 hodin ráno následujícího dne.** V této době se musí uživatelé bytů (nebytových prostor) zdržet jakéhokoliv hluku.
- 3) Není dovoleno v neděli a ve státem uznané svátky po dobu celého dne a v ostatní dny v týdnu od 20.00 hodin do 8.00 hodin ráno následujícího dne hrát na hudební nástroje a produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk, zejména při používání rozhlasu, televize, videa a jiných přijímačů. Rovněž není dovoleno v uvedenou dobu provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, řezání, tlučení apod.), klepat koberce, narušovat klid v objektech a jejich okolí hlasitým projevem apod. To neplatí v případě, že jsou nutné havarijní údržbářské práce zajišťované zvoleným orgánem, pro zabezpečení řádného provozu společných částí a zařízení domu.
- 4) Uživatelům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny zvoleného orgánu družstva ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li uživatel pokyny zvoleného orgánu družstva, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, Městská policie nebo Policie ČR, o zjednání nápravy.
- 5) Uživatelé bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve zvolený orgán družstva, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní družstvo veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se družstvo o pomoc na příslušný orgán státní správy, zpravidla MmOl, Městskou policii nebo Policii ČR.

Článek 12 – Chov a držení zvířat

- 1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený určuje zvolený orgán družstva. Jedná se zejména o psy, kočky, zpěvné a ozdobné ptactvo, morčata, křečky, myši, krysy, želvy, plazy, akvarijní ryby, živočišné druhy ze subtropických a tropických oblastí apod.
- 1) Uživatel bytu (nebytového prostoru) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována, a odpovídají za škody, které způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům. Uživatel bytu (nebytového prostoru) je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních spolubydlících v domě a byla dodržována pravidla pro udržování čistoty a hygieny v domě a jeho přilehlém okolí. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 2) Uživatelé bytů (nebytového prostoru) jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve zvolený orgán družstva jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se zvolený orgán družstva na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.

Článek 13 – Otevírání a zavírání domu a vstupních dveří do společných částí domu

- 1) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zamykat dům v **době od 20.00 hodin do 6.00 hodin ráno**. Pokud zvolený orgán rozhodne o tom, že dům bude uzavřen trvale, jsou všichni uživatelé bytů povinni toto rozhodnutí dodržovat.
- 2) Klíče od vchodových dveří a od uzamykatelných společných částí domu zajistí vlastník domu nebo zvolený orgán jen v domě bydlícím uživatelům bytů (nebytových prostor). Každý uživatel bytu (nebytových prostor) má nárok na dva klíče od vchodových dveří zdarma. To platí i při výměně zámku u těchto dveří. Případné další klíče může získat prostřednictvím zvoleného orgánu za úplatu.
- 3) Uživatelům bytů (nebytových prostor) **se zakazuje zamykání dveří na chodbách ve všech patrech domů v jakoukoliv denní či noční hodinu**. Tyto dveře slouží jako únikový východ v případě požáru a jejich uzamčení může být kvalifikováno jako trestný čin obecného ohrožení v případě, že se prokáže, že takto uzamčené dveře omezili možnost úniku v případě požáru. Ten, kdo tyto dveře uzamkne může být v takovémto případě trestně stíhán.
- 4) Uživatelé bytů musí být informováni o uložení klíčů od místností, kde jsou uzávěry rozvodů tepla, plynu, elektřiny a vody.

Článek 14 – Povinnosti při vzniku požáru

- 1) Všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
- 2) V případě vzniku požáru jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnným hydrantem, hasicím přístrojem apod.), případně přivolat jednotku požární ochrany, jestliže se nepodaří požár těmito prostředky zlikvidovat.
- 3) Každý požár je nutno neodkladně ohlásit na telefonní číslo 150.

Článek 15 – Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Zvolený orgán, případně správce, zajistí trvalé vyvěšení domovního řádu na vhodném místě v domě, které je přístupné všem uživatelům bytů, například v prostoru u hlavního vchodu apod. a jeho zveřejnění na webových stránkách družstva: www.bdavion.cz
- 2) Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 10. 5.2017 a nabyl účinnosti dnem schválení.

Dodatek k Článku 13, odst. 3.) domovního řádu BD Avion Olomouc

Podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon o PO“) jsou právnické osoby (tedy i společenství vlastníků) povinny vytvářet podmínky pro hašení požárů a záchranné práce, které jsou podrobněji specifikovány v § 11 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).

Zde je v odstavci 3, písm. b) uvedeno, že k provedení evakuace osob, zvířat a materiálu a k provedení záchranných prací musí být trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, tak aby nebyla ohrožena evakuace nebo záchranné práce.

Obyvatelé domu by neměli zapomínat na to, že vchodové dveře jsou součástí komunikačního prostoru – únikové cesty a že jejich uzamčením dochází k porušení § 5 odst. 1 písm. b) zákona o PO s přihlédnutím § 11 odst. 3 písm. b) vyhlášky o požární prevenci.

Navíc toto řešení odporuje i dalším předpisům, týkající se požární ochrany. Tato problematika je například řešena i v odst. 2 § 10 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb ve znění pozdější změny, kde je uvedeno, že otevíratelnost a průchodnost dveří, které se nacházejí na únikové cestě, musí odpovídat českým technickým normám uvedeným v příloze č. 1 části 2.

V případě bytového domu se jedná o ČSN 73 0802 PBS – Nevýrobní objekty a 73 0833 PBS – Budovy pro bydlení a ubytování. Například v závazném technickém předpisu ČSN 73 0802 PBS – Nevýrobní objekty je k této problematice uvedeno:

Únikové cesty musí umožnit bezpečnou a včasnou evakuaci všech osob z požárem ohroženého objektu nebo jeho části na volné prostranství a přístup jednotek do prostorů napadených požárem.

Dveře, jimiž prochází úniková cesta, musí umožňovat snadný a rychlý průchod, zabránovat zachycení oděvu apod. a svým zajištěním nesmí bránit evakuaci osob ani zásahu požárních jednotek. Dveře na únikových cestách umožňují buď ve směru úniku trvale volný průchod nebo jsou-li opatřeny speciálními bezpečnostními zámky (např. kódovými kartami), musejí být v případě evakuace osob samočinně odblokovány a otevíratelné bez dalších opatření; kódové karty nelze užít u dveří chráněných únikových cest.

Dodatek k Článku 7, bod 1.) - Věcné vymezení údržby a drobných oprav

- 1) **Běžnou údržbou** bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváč vody, boilerů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
- 2) **Za drobné opravy** bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.
 - a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
 - b) Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení uvedených výše v bodu 1. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.