

Organizační směrnice č. 8/07

PRAVIDLA A STANOVENÍ PODMÍNEK UŽÍVÁNÍ DOMŮ, BYTŮ, NEBYTOVÝCH PROSTOR A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMŮ

Úvod

Tato směrnice upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. Zároveň popisuje rozsah prací při provádění úklidu ve společných prostorách a stanovuje postup šetření a opatření v případech porušování těchto povinností obyvateli domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., zákonem č. 311/2013 Sb. a zákonem č. 67/2013 Sb. Práva a povinnosti vlastníka jednotky upravuje zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

1. Základní pojmy

- 1.1 **Družstvo** je pronajímatelem bytů a nebytových prostor (dále jen „jednotka“), které jsou v jeho vlastnictví. V domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, vykonává družstvo vůči vlastníkům jednotek funkci správce společných částí domu.
- 1.2 **Společné prostory a zařízení** jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli.
- 1.3 **Byt, nebytový prostor, příslušenství bytu nebo nebytového prostoru a společné části domů** jsou ty části domů, které jsou k tomuto účelu kolaudovány.
- 1.4 **Uživatel** jednotky je nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru a vlastník bytu nebo nebytového prostoru.

2. Práva a povinnosti z nájmu bytu/jednotky

- 2.1 Družstvo je povinno zajistit uživatelům jednotek plný a nerušený výkon jejich práv.
- 2.2 Uživatel je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu jen k účelu, ke kterému jsou vymezeny. Uživatel je oprávněn požívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním jednotky.
- 2.3 Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností uživatele jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Uživatel bytu nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě. Ustanovení tohoto bodu se vztahuje i na nezletilé.

- 2.4 Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata (psi, kočky, morčata apod.) a exotickou faunu (nebezpeční plazi, šelmy apod.), která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- 2.5 Byty i sklepní boxy musí být opatřeny orientačními pořadovými čísly. Byt a sklepní box jednoho uživatele budou označeny shodným číslem. Očíslovaná musí být i jednotlivá podlaží.
- 2.6 Uživatelé bytů jsou povinni zřetelně označit zvonky a poštovní schránky svým jménem, případně i jmény všech oprávněných uživatelů.
- 2.7 Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do jednotky za účelem zjištění jejího stavu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav, úprav. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) zajistí družstvo zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele. Družstvo pořídí o zásahu písemný protokol.
- 2.8 a) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel (§ 2269, zákon č. 89/2012 Sb.).
- b) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma (§ 2269, zákon č. 89/2012 Sb.)

3. Užívání společných prostor a zařízení domu

- 3.1 Společné prostory a zařízení domu včetně venkovních úprav, zařízení a komunikací, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů.
- 3.2 Společné prostory nelze používat pro umístění věcí, které náleží nebo slouží jen jednomu nebo několika uživatelům (např. nábytek, koberce, lednice ani jiná zařízení bytů). Zároveň nelze ve společných prostorách ukládat věci, jež jsou zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu apod.
- 3.3 Zásadně není dovoleno umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu u hydrantů a na balkonech v mezipatrech.
- 3.4 Zásadně není dovoleno ukládat ve společných prostorách snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky.
- 3.5 Je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně ve všech společných prostorách včetně výtahů.
- 3.6 Je zakázáno otevírání sklepních oken, dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu.

- 3.7 Způsobí-li uživatel, anebo osoby s ním bydlící, nebo, byť krátkodobě, jednotku spoluužívající (návštěvy apod.) škodu na majetku družstva, je povinen ji na svůj náklad neodkladně odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele. Není-li uvedení do původního stavu možné, uhradí uživatel náhradu škody.
- 3.8 Uživatelé jsou povinni na písemnou výzvu družstva neprodleně upustit od nepovoleného užívání společných prostor a zařízení. Neučiní-li tak, je družstvo oprávněno závadný stav odstranit samo na jejich náklady a nebezpečí.
- 3.9 Družstvo nenese odpovědnost za škodu vzniklou na věcech, které jsou neoprávněně umístěny ve společných prostorách domu.
- 3.10 Uživatel je povinen dodržovat požární řád.

4. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 4.1 Uživatelé a osoby s nimi jednotku spoluužívající jsou povinni zachovávat čistotu a pořádek v domě a na přilehlých venkovních prostorách prováděním tzv. „malého“ a „velkého“ úklidu.
- 4.2 „Malý“ úklid – týká se příslušného podlaží, mezipodesty (mezipodlaží) a schodiště k tomu náležející - zahrnuje zametání a mytí schodů a chodby podle potřeby, minimálně však jednou týdně; čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení a ostatních zařízení umístěných na chodbách příslušného podlaží podle potřeby.
- 4.3 „Velký“ úklid - zahrnuje úklid hlavního a zadního vchodu včetně mytí skel, úklid schodů vedoucích do suterénu, úklid sklepních prostor mimo vyhrazených (mandlovna, kočárkárna, sušárna atd.), udržování čistoty okolí domu (sbíráním odpadků), to vše podle potřeby, minimálně však jednou týdně podle rozpisu.
- 4.4 Součástí „velkého“ úklidu je zajištění bezpečné chůze na chodnicích přilehlých k domu, spočívající zejména v odstranění sněhu, náledí a ostatních nečistot (např. odklizením sněhu, posypáním náledí apod.). Závady ve schůdnosti je nezbytné odstraňovat průběžně a bez zbytečného odkladu.

V mimořádných kalamitních situacích má hospodář domu (domovní důvěrník) po předchozím schválení na členské schůzi samosprávy možnost rozhodnout o sestavení mimořádného rozpisu služeb pro odklizení sněhu. Toto právo hospodáře domu (domovního důvěrníka) nemusí být členskou schůzí samosprávy schváleno pro jednotlivou kalamitu, ale i na dobu neurčitou či předem na jednotlivé zimní období.

4.5 Uživatelé bytů jsou seznámeni s prováděním úklidů prostřednictvím rozpisů:

- a) „malý“ úklid: rozpis je vyvěšen na jednotlivých podlažích, což zajistí uživatelé bytů na jednotlivých podlažích, případně ve spolupráci s hospodářem domu (domovním důvěrníkem),
- b) „velký“ úklid: rozpis s označením čísla bytu a se jménem uživatele je vyvěšen na veřejně přístupném místě v domě (nástěnka), zajistí hospodář domu (domovní důvěrník),

c) **úklid sněhu** (mimořádný úklid): rozpis je vyvěšen na veřejně přístupném místě (nástěnka), zajistí hospodář domu (domovní důvěrník).

4.6 Pokud dojde k porušení povinnosti „malého“ nebo „velkého“ úklidu, upozorní hospodář domu (domovní důvěrník) vhodným způsobem uživatele na povinnost plnění jeho povinností. Nedojde-li k nápravě ani po opakovaném upozornění hospodáře domu (domovního důvěrníka), sdělí hospodář domu (domovní důvěrník) tuto skutečnost písemně družstvu. Toto sdělení musí být doloženo podpisem minimálně dalšího jednoho uživatele. Následně družstvo vyzve uživatele, který si své povinnosti neplní, k nápravě.

V případě, že nedojde k nápravě ani po písemné výzvě družstva, sdělí tuto skutečnost družstvu písemně hospodář domu (domovní důvěrník). Družstvo oznámí uživateli, že z důvodu neplnění jeho povinností bude úklid zajištěn družstvem na náklady uživatele. Uživatel je současně povinen uhradit družstvu poplatek za zajištění této služby.

Uživatel je oprávněn zajistit si plnění svých povinností prostřednictvím jiného uživatele nebo třetí osoby. Za plnění povinností vyplývajících z této směrnice však odpovídá sám.

4.7 Pro ty případy, kdy není v možnostech hospodáře nebo důvěrníka domu zajistit pravidelný úklid všemi obyvateli v domě, rozhodne členská schůze samosprávy o jiném možném řešení, a to:

a) zajištění úklidu fyzickou osobou na základě dohody o pracovní činnosti, tzn. s fyzickou osobou (buď na návrh samosprávy nebo představenstva) bude sepsána dohoda o pracovní činnosti. Všem uživatelům bytů budou účtovány měsíční zálohy jako měsíční podíl z předpokládaných nákladů (mzdové náklady, nakoupený materiál) běžného roku. Zálohy budou vyúčtovány v ročním vyúčtování služeb na bytovou jednotku.

b) provádění úklidu dodavatelsky, tzn. všem uživatelům bytů budou účtovány měsíční zálohy jako měsíční podíl z předpokládané ceny (dle smlouvy) běžného roku. Vyúčtování záloh se stanoví na bytovou jednotku.

Stanovení záloh na úklid podle bodů a) a b) bude uskutečněno na základě písemného sdělení samosprávy domu.

4.8 V případě, že při namátkové kontrole nebo při kontrole provedené na základě upozornění samosprávy domu bude zjištěno porušování povinností, vyzve družstvo hospodáře (důvěrníka) domu a uživatele, který nesplnil své povinnosti, k odstranění nedostatků. Pokud ani poté nebude zajištěna náprava, zajistí úklid družstvo. Náklad za provedení tohoto mimořádného úklidu hradí uživatel stejným způsobem jako v bodě 4.6.

V případě porušení povinnosti vyvěšení rozpisu a následném zjištění neplnění povinností udržovat pořádek v domě budou náklad za mimořádný úklid domu hradit všichni uživatelé předmětného domu.

5. Klid v domě

5.1 Každý uživatel je povinen zajistit, aby on sám ani žádný z jeho oprávněných spoluúživatelů neobtěžoval ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, zápachem či jinými imisemi, ani jinak nerušil.

5.2 Pokud je uživatel nucen povolit nadměrný hluk ve své jednotce, např. v důsledku nezbytné opravy, oznámí to předem vhodným způsobem (např. vývěskou na nástěnku) ostatním

uživatelům domu a obtěžování hlukem omezí na nejkratší možnou míru, případně přijme jiná protihluková opatření.

- 5.3 V době nočního klidu, tj. od 22.00 hod. do 06.00 hod. následujícího dne se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jiné zdroje nadměrného hluku a uživatelé jsou povinni zachovávat klid s maximální ohleduplností k právům ostatních uživatelů.
- 5.4 Rušitele klidu vyzve družstvo na základě písemné stížnosti samosprávy domu, aby činnosti, která je zdrojem hluku, zanechal. Je-li toto opatření neúčinné, postupuje se podle obecně závazných právních předpisů, zejména se může obrátit na městský (obecní) úřad, případně na soud.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato směrnice je určena všem uživatelům jednotek. Stávajícím uživatelům bude předána oproti podpisu a tito jsou povinni při změně uživatele směrnicí předat novému uživateli.
- 6.2 Ustanovení této směrnice jsou závazná pro členy družstva, nájemce a vlastníky jednotek ve správě družstva a zaměstnance družstva.
- 6.3 Porušení této směrnice je považováno za hrubé porušování povinností nebo za hrubé porušování dobrých mravů a může být podle své závažnosti posouzeno jako přestupek nebo jako trestný čin, současně může zakládat důvod k výpovědi z nájmu jednotky či k vyloučení člena z družstva podle Stanov družstva.
- 6.4 Jakékoliv změny a doplňky k této směrnicí podléhají schválení představenstvem. Vydané změny a doplňky se zaznamenávají jako příloha ke směrnicí.
- 6.5 Směrnice nepodléhá skartaci.
- 6.6 Návrh směrnice byl projednán 27. 11. 2006 a schválen představenstvem dne 27. 11. 2006.

V Kopřivnici dne 27. 11. 2006

.....
Jiří Rýdel v.r.
předseda představenstva

.....
Jaroslav Bělaška v.r.
místopředseda představenstva

.....
Jiří Hůla v.r.
místopředseda představenstva