

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Stavebního bytového družstva POKROK**

### čl. I.

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva a domech spravovaných bytovým družstvem, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytových jednotek v domech spravovaných SBD Pokrok.

### čl. II.

#### 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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
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, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
5. Uživatel bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, nájemce a podnájemce.
6. Členem společenství vlastníků jednotek je každý vlastník jednotky v domě.

### čl. III.

#### Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Zástupce správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
8. Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem družstva. Nájemce je povinen o souhlas požádat.

### čl. IV.

#### Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

#### čl. V.

#### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO;
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně;
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasinání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku.
5. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.

#### čl. VI.

#### Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků, příp. členská schůze samosprávy.
2. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě.
3. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný, tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě a uhradit příslušné poplatky.
4. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí prát ve společné prádelně.
5. Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době odsouhlasené společenstvím vlastníků, příp. členskou schůzí samosprávy.

#### čl. VII.

#### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků, příp. družstva umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
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. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

#### čl. VIII.

#### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytů, jsou ti povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyházovat či vylévat z oken.
4. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

čl. IX.  
Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat dům v době od 22.00. do 6.00 hodin. V případě, že společenství vlastníků (příp. členská schůze samosprávy) rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Správce je povinen zajistit, aby každý uživatel bytu obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. jsou podle rozhodnutí společenství vlastníků (příp. členské schůze samosprávy) uloženy na určeném místě.

čl. X.  
Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod.) a mimo dny pracovního klidu.

čl. XI.  
Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, vlastníky bytových jednotek, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
3. Správce je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva POKROK dne 19.3.2003 a nabývá účinnosti dnem 15.4.2003.

---