

Stavební bytové družstvo Zábřeh, Havlíčkova 523/20, 789 01 Zábřeh

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Zábřeh, Havlíčkova 523/20, Zábřeh, IČO 00053490 (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.
2. Domovní řád rovněž upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domu v domech, kde družstvo provádí správu a tento domovní řád byl schválen na shromáždění společenství vlastníků, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a stanovami společenství vlastníků jednotek příslušného domu.

Čl. II.

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovými prostorami jsou pro tento „Domovní řád“ jen garáže.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, 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, prádelny, sušárny, kočárkárny a kolárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům. Společnými částmi domu jsou balkony, lodžie a terasy přístupné ze společných prostor.

Čl. III.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU A VLASTNICTVÍ BYTŮ

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník (§ 2255 a následující §). Práva a povinnosti vlastníků upravuje občanský zákoník (§ 1175 a následující §).
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu a vlastníkům bytů, kterým provádí správu, plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce, případně vlastník, je povinen řádně užívat byt, nebytový prostor a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Dále je povinen, po předchozím oznámení družstva nebo výboru samosprávy, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Družstvo (představenstvo nebo osoba pověřená představenstvem), případně osoba pověřená výborem, je oprávněno, po předchozím oznámení nájemci či vlastníku, vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zpřístupnění bytu zajištěno policií i bez souhlasu nájemce či vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce nebo vlastníka a pořídí o zásahu písemný protokol. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je povinností nájemníka

či vlastníka v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit družstvu a výboru samosprávy osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstup do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Pokud taková osoba není stanovena, je takovou osobou družstvo. Nájemci či vlastníci bytů nebo nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. IV.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Nájemce i vlastník bytu či nebytového prostoru nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě či nebytových prostorách držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i na pozemku příslušejícímu k obytnému domu. Případné znečištění tohoto pozemku je nájemník i vlastník povinen neprodleně uklidit.

Čl. V.

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTOR A ZAŘÍZENÍ) DOMU

1. Společné části domu se mohou užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umísťování a skladování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemcům i vlastníkům je zakázáno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, měřiče.
3. Nájemcům a vlastníkům je zakázán vstup na střechu domu bez předchozího povolení.
4. Ve společných prostorách musí být okna uzavřená s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubům a jinému zvířectvu do domu.
5. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Nájemce i vlastník je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. **Ve společných prostorách je zakázáno kouření.**

Čl. VI.

PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor samosprávy nebo výbor společenství vlastníků jednotek příslušného domu.

Čl. VII.

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce nebo vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva, příp. ostatních vlastníků, umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, na střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

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 a fasádu domu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních, satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva, případně ostatních vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, anebo ruší vzhled domu.

Čl. VIII.

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemci i vlastníci jsou povinni podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků a pozemků náležejících k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě obvyklých, případně schválených shromážděním společenství vlastníků jednotek.
2. Při nesplnění těchto povinností může být nájemce nebo vlastník bytu či nebytového prostoru sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby. Uživatelé či vlastníci, kteří svůj byt nebo nebytový prostor pronajmou, zodpovídají za provádění úklidu jejich podnájemníkem nebo nájemníkem. V případě, že tito nebudou plnit svou úklidovou povinnost, bude úhrada za úklid předepsána pronajímatelům.
3. Pokud se vlastníci nedohodnou a shromáždění společenství vlastníků jednotek neschválí zásady a rozpis služeb pro úklid v domě, zajistí za vlastníky povinnosti uvedené v Čl. VIII., odst. 1. a 2. správce domu, t.j. družstvo, s tím, že náklady na úklid budou rozepsány do vyúčtování služeb za příslušný rok.
4. Pořádek a čistotu v domě lze, po předchozím schválení na schůzi, zajistit dodavatelsky uzavřením smlouvy s úklidovou firmou.

Čl. IX.

OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci a vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor samosprávy, příp. shromáždění společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody, plynu apod., jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy, příp. shromáždění společenství vlastníků jednotek, navíc uloženy na určeném místě.

Čl. X.

KLID V DOMĚ

1. Nájemci a vlastníci jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci a vlastníci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební

nástroj, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.. Rovněž je povinností nájemce nebo vlastníka ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.. **Stavební práce v bytech (výměna oken, přestavba bytových jader apod.) je povoleno provádět ve dnech pondělí - sobota od 7.00 do 19.00 hodin.**

Čl. XI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád nahrazuje předchozí platný domovní řád, jehož platnost se tímto ruší.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují na nájemce družstevních bytů a nebytových prostor. Na vlastníky bytů a nebytových prostor se domovní řád vztahuje v případě, že byl schválen shromážděním společenství vlastníků jednotek příslušného domu.

Tento „Domovní řád“ byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Zábřeh dne 29.1.2015.

Jana Stoklasová v. r.
předsedkyně představenstva družstva

Jaroslav Žouželka, MBA v. r.
místopředseda představenstva družstva