

# Domovní řád

## Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

## Čl. 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. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu a nejsou jimi ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, 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, kotelny, kmíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, rozvody plynu a elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

## Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

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. Bytové družstvo je oprávněno 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.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup 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.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

## Čl. 4 Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost 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 (zápachem, hlukem apod.) a byla dodržována čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

## **Čl. 5 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 nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, je ve společných prostorách zakázáno.
2. Nájemci 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
  - zabezpečit, aby nebylo užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních boxech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## **Čl. 6 Prádelny, sušárny, mandlovn**

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví představenstvo družstva.

## **Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukci např. lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžii 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 družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

## **Čl. 9 Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemníci jsou povinni zamykat dům neustále – trvale. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou uloženy v kanceláři družstva – dům 728, patro 8

## **Čl. 10 Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

## **Čl. 11 Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 27.11.2001 a nabyl účinnosti dnem 4.11.2001.

