

Domovní řád
Bytového družstva
Morávková

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v majetku družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a smluvní úpravou mezi družstvem a nájemcem.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Za nebytové prostory se považují jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory nelze považovat příslušenství k bytu a společné prostory části domu. Domovní řád se plně vztahuje též na uživatele nebytových prostor.
- 3) Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní koje).
- 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, zasedací místnosti, rozvod tepla, rozvod studené vody a teplé užitkové vody po vodoměry včetně, kanalizace, rozvod elektřiny k odbočkám k bytům, STA apod.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytů

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem bytu a nájemcem jsou upraveny stanovami družstva a nájemní smlouvou.
- 2) Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojený s užíváním bytu.
- 3) Pověřený zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení odečtu a kontroly. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví lidí, či v případě bezprostředně hrozící škody na majetku) bude byt zpřístupněn policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce na telefonní číslo nebo adresu (viz. bod 5) a pořídí písemný protokol.
- 4) Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 5) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie, požaduje představenstvo družstva v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce písemně

oznámit představenstvu družstva adresu (telefon), na kterém bude možné konzultovat postup představenstva družstva při řešení havárie. Alternativním řešením je předání písemného zplnomocnění na osobu/y, zplnomocněné k zpřístupnění bytu v případě havárie s uvedením plné adresy a telefonního spojení.

- 6) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby nezasahoval do práv a oprávněných zájmů jiných osob.

Čl. 4

Držení a chov zvířat

- 1) Chovatel musí dodržovat zákon o ochraně zvířat.
- 2) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby byla dodržována čistota a hygiena. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je představenstvo družstva oprávněno nechat znečištění odstranit na náklady chovatele.
- 3) Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat (3 a více) a nebezpečných zvířat.

Čl. 5

Užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly zřízeny a zkolaudovány a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv zařízení a předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách nebo společných částech domu povoleno.
- 2) Nájemci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům rozvodů ÚT, vody, hydrantům, měřičům
 - b) ve společných částech domu neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně
 - c) nekouřit ve všech společných částech domu
 - d) ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
 - e) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové cesty byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové cesty nebyly uzamčeny či jinak mechanicky uzavřeny
 - f) představenstvo družstva má právo nechat odstranit věci, ponechané ve společných prostorách na náklady jejich vlastníka a v případě, že nebude zjištěn, na náklady družstva.

Čl. 6

Úpravy a stavební úpravy v bytech

- 1) Stavební úpravy v bytě, podléhající stavebnímu povolení nebo ohlašovací povinnosti ve smyslu stavebního zákona, může nájemce bytu provádět výhradně s písemným souhlasem představenstva a družstva a odpovídajícího orgánu. Družstvo musí mít účast na jakémkoliv jednání o stavbě z pozice vlastníka objektu.
- 2) Při opravách bytu (domu) svépomocným způsobem je nájemce povinen udržovat původní charakter objektu (zejména barvy nátěrů oken, vstupních dveří, balkonů apod.) a vyžádat si souhlas představenstva.
- 3) Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
- 4) Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinností družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
- 5) Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat na vnější konstrukce lodžii, oken, na fasádu a střechu jakákoliv zařízení a předměty.
- 6) Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě a v okolí domu.
- 2) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených mimo dům. Předměty, které nesmí být do těchto sběrných nádob ukládány, určuje řád pro odvoz domovních odpadků. Zejména se do těchto nádob nesmí ukládat nebezpečný odpad a odpad, určený pro sběr druhotných surovin.
- 3) Klepat koberce a vyklepávat rohožky, čistit boty apod. je možno pouze na místech k tomu určených a mimo dobu klidu.
- 4) Úklidové práce společných částí domu jsou prováděny členy družstva svépomocí dle rozpisu služeb.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Nájemci a další osoby bydlící v domě jsou povinni zavírat všechny vchodové dveře domu tak, aby došlo k plnému zaklapnutí zámku dveří.
- 2) Nájemníci a podnájemníci mohou vpouštět do domu jen osoby, které v domě bydlí nebo jdou k němu na návštěvu, nebo u něho provádějí opravu. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry, musí být uloženy na určeném místě tak,

aby v případě potřeby byly dostupné uživatelům domu popř. zasahující veřejné jednotce. Hlavní uzávěry vody a elektřiny musí být zřetelně a předepsaným způsobem vyznačeny.

- 3) Nájemcům a dalším osobám bydlícím v domě se doporučuje zamykat všechny vchodové dveře domu v době od 22:00 do 06:00 hodin.

Čl. 9

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, ve dnech pracovního volna, klidu a svátků do 8:00 hod.
- 3) Ustanovení o klidu v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Čl. 10

Poruchy a závady

- 1) Veškeré poruchy a závady na společném zařízení se ohlašují představiteli družstva, který zabezpečí jejich odstranění. V případě havárie, kdy není žádný z představitelů družstva dostupný, nahlásí se porucha příslušné poruchové službě.
- 2) Nájemci jsou povinni se seznámit s umístěním hlavních uzávěrů vody a s umístěním hlavního rozvaděče elektrického napětí.
- 3) Osoba, která v nutném případě uzavřela domovní uzávěry vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

Čl. 11

Informační zařízení v domě

- 1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem představenstva.
- 2) Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
- 3) Družstvo umístí na viditelném místě v domě nástěnku, na které budou uživatelé bytů informováni o všech zásadních skutečnostech vyplývajících ze zákona a stanov bytového družstva a dále o havarijních službách, požární ochraně, zdravotnické službě apod. Stejně informace budou vystaveny též na internetových stránkách družstva.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou řešena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Ustanovení domovního řádu se vztahuje i na nájemce bytů z řad nečlenů družstva.
- 3) Tento domovní řád nabývá platnosti schválením na členské schůzi.

Karel Dvořák – předseda představenstva

Martin Šebek – místopředseda představenstva

Jiří Altman – člen představenstva

