

# Domovní řád

## Stavebního bytového družstva PŘEROV

### Čl. 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů 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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu 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, spízní 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, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům: dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, 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, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve vyjimečných 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 či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pohybu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytu či nebytového prostoru 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### Čl. 4 DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

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 a byla dodržována čistota v domě.

### 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, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Zařízení pro civilní obranu nejsou ve smyslu tohoto předpisu společnými prostory a jejich užívání upravují zvláštní předpisy.
3. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup k společným zařízením domu, jako např. uzávěry, hydranty, měřiče, vstupy do zařízení CO.
4. Nájemcům je zakázán vstup na střechu domů.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena, s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubům a jiného zvířectva do domu.

6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

### Čl. 6 PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

Způsob užívání prádelny, sušáren, mandloven stanoví výbor domovní samosprávy.

U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovně a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

### Čl. 7 VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech a na balkonech 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

Nájemce je povinen podílet se na zajištění pořádku a čistoty v domě, zejména 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, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.

### Čl. 9 OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod. V případě, že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru domovní správy uloženy na určeném místě.

### Čl. 10 KLID V DOMĚ

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hod. do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno: vykonávat jakoukoli činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit apod. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.
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. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Přerov dne 1. 11. 1994 a nabyl účinnosti dnem 1. 3. 1995.

JUDr. Otakar Šiška v.r.  
předseda družstva

Jindřich Hatlánek v.r.  
místopředseda družstva