

# **SVORNOST, stavební bytové družstvo**

## **Ztracená 2647/16, 767 01 Kroměříž**

### **DOMOVNÍ ŘÁD**

#### **Čl. 1**

##### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v budovách ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytového družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena zák. č. 89/2012 Sb. - Občanský zákoník 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, garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly společně s bytem používány (např. sklep, 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, apod., veškeré rozvody, antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

#### **Čl. 3**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje hlava III. občanského zákoníku a čl. 34 stanov družstva.
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, nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení odpočtu, kontroly, příp. výměny měřidla teplé a studené vody, tepla. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu

prostřednictvím policie i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu se pořídí písemný protokol a neprodleně vyrozumí nájemce bytu.

4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem provedení kontroly technického stavu a provedení odečtu měřidel, kontroly nebo výměny měřitel tepla, teplé a studené vody.
6. V zájmu předejití násilného otevření bytu v případech uvedených v odst. 3 je nájemce povinen pro případ jeho dlouhodobé nepřítomnosti oznámit družstvu adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. V případě, že taková osoba určena není, je takovou osobou družstvo.
7. Nájemce bytu je povinen při výkonu svých práv se chovat tak, aby neomezoval a nenarušoval výkon práv ostatních nájemníků. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **Čl. 4**

##### **Držení zvířat**

1. Nájemce, který v bytě drží zvířata (psy, kočky, morčata apod.) za ně nese plnou odpovědnost. Je povinen dodržovat čistotu v domě, a současně je povinen dbát, aby v domě nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních osob.

#### **Čl. 5**

##### **Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají pouze k účelům, ke kterým byly určeny. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech dovoleno.
2. Ve společných částech domu a nebytových prostorách není dovoleno ukládat látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, parkovat jednostopá motorová vozidla (motoroky, mopedy apod.) a nakládat s otevřeným ohněm.
3. Nájemce je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu v domě.
4. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor samosprávy po projednání na členské schůzi samosprávy.  
U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a energie je nájemce povinen neprodleně po ukončení praní nebo mandlování uhradit stanovené paušální poplatky pověřené osobě v domě.  
U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a energie je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovně a tento zanechat na určeném místě nebo bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

## **Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, (fasádu, balkony, lodžie, okna, střechu a anténní stožár) jakékoliv zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních zařízení, internetu a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.
3. Květiny v oknech, na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a majetek na spodních balkonech či lodžiích.
4. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných částech domů je zakázáno.
5. Vyhazování předmětů z oken, balkonů a lodžii, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela, je zakázáno.

## **Čl. 7 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Podle pravidel schválených členskou schůzí samosprávy jsou nájemci bytů povinni podílet se na úklidu společných částí domu, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vstupních dveří, úklidu chodníků a stanovišť nádob na domovní odpad, odklízení sněhu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem samosprávy.

## **Čl. 8 Zabezpečení domu**

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že členská schůze samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen v jiném časovém intervalu, jsou všichni nájemci a také ti, kteří s nimi bydlí, toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných částí a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy uloženy na určeném místě.

## **Čl. 9 Klid v domě**

1. Nájemce a ti, kteří s ním bydlí, jsou povinni se chovat tak, aby svým jednáním neobtěžovali ostatní nájemce bytů.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V průběhu dne jsou povinni chovat se tak, aby nadměrným hlukem neobtěžovali ostatní nájemce při výkonu jejich práv souvisejících s bydlením.

3. Provádění hlučných činností (např. práce spojené s rekonstrukcí bytu) je možné :
  - v pracovní den 8,00 – 19,00 hod.
  - v sobotu 9,00 – 15,00 hod.

Každý je povinen se zdržet v neděli a státem uznaných dnech pracovního klidu veškerých hlučných prací.

4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i případní nájemci nebytových prostor.

## Čl. 10

### 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 SVORNOST, stavebního bytového družstva dne 6. dubna 2004 a nabývá účinnosti dnem 1. května 2004. Znění domovního řádu přizpůsobené zák. č. 89/2012 Sb. – NOZ bylo schváleno představenstvem SVORNOST, SBD dne 18. listopadu 2014 s účinností od 1. ledna 2014.**