

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem, jeho členy a ostatními nájemníky domu včetně osob s nimi užívajícími bytové nebo nebytové prostory a návštěv, je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a jeho prováděcími předpisy (dále jen OZ), stanovami družstva a nájemní smlouvou.

## 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).
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, a to zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, určené místnosti. Dále pak rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény a další.

## Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu a nebytových prostor

1. Základní práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje aktuální znění OZ.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemníku 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 jeho technického stavu a provedení kontroly příp. výměny nebo odečtu instalovaných měřidel. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce a pořídí se 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 družstvu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění jeho technického stavu a provedení kontroly příp. výměny nebo odečtu instalovaných měřidel.
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 a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům nerušený 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.
7. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou odpovědní za chování osob s nimi užívajících bytové nebo nebytové prostory a návštěv.

## 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 a byla dodržována čistota v domě. Pokud dojde ke znečištění společných částí domu drženým zvířetem, je majitel povinen toto znečištění okamžitě odstranit!
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat než je obecně obvyklé.

## **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.

Nájemníci jsou povinni zejména

- nebránit v přístupu k uzávěrům, hydrantům, měřičům, atd.
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních boxech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

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

### **Zajištění čistoty a pořádku v domě**

Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných částech domu.

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům! Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na určeném místě.

### **Klid v domě**

1. Nájemníci 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.

### **Nápravy**

Neodstraní-li nájemce v určeném termínu na výzvu družstva závadný stav, je družstvo oprávněno učinit všechna potřebná opatření k uvedení stavu do souladu s Domovním řádem na náklady nájemce.

### **Závěrečná ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných předpisů.

Domovní řád byl schválen Valnou hromadou družstva dne 29.1.2003 a nabyl účinnosti dnem schválení.