

## DOMOVNÍ ŘÁD

### Čl. 1

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě 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, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory (části) domu.

3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, komora mimo byt, balkóny apod.)

4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, 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. 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. Pověření zástupci bytového družstva jsou povinni zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.

3. Nájemce hradí svými náklady nejen drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou, ale také veškeré opravy a úpravy v bytě zejména opravy a výměny elektro-instalačních a vodoinstalačních prvků, výměny skel, dveřních výplní, podlahových krytin, taktéž opravy a výměny základního vybavení koupelny (tj. umyvadlo, vana, baterie), základního vybavení toalety (tj. záchodová mísa včetně splachovacího zařízení), a dále pak opravy a výměny vybavení bytu (tj. sporák, kuchyňská linka, popř. vestavěné skříně).

4. Pronajímatel hradí zejména opravy společných prostor, střeš, elektroinstalačních prvků, regulačních prvků a dveří. **Dále hradí opravy plynového potrubí až k hlavnímu uzávěru u hodin, opravy odpadního potrubí pouze hlavní svod, rozvod SV a TUV pouze k vodoměrům včetně opravy rozvodů zvonků od hlavního vchodu k bytovým dveřím.**

5. Pověření zástupci bytového družstva jsou oprávněni po předchozím oznámení 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 výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

6. 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, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie a podobně doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

8. 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 práv 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 chov domácích zvířat, která jsou v bytě držena (psi – dle stanov, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byla dodržena čistota v domě i na pozemcích družstva, a podmínky provozu domu (zamykání). Na přilehlých plochách jsou majitelé psů, kteří jsou nájemníky družstva, povinni odklízet psí exkrementy.

2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat (viz. stanov).

#### 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. Umisťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domů, není ve společných prostorách dovoleno.

2. Nájemci jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

3. Ve společných prostorách domů je zakázáno kouření a používání otevřeného ohně.

#### Čl. 6

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce lodžii a oken, na fasádu, střechu jakákoliv zařízení a předměty. **Se souhlasem družstva lze předměty na balkónová zábradlí upevňovat objímkou. Nájemce nesmí vrtat do balkónového zábradlí. Souhlasu družstva není třeba k použití závěsů na květináče. Nájemce nesmí žádnými zásahy poškozovat fasádu a okna, zejména nesmí vrtat, lepit háčky apod.**

2. Květiny v oknech, na balkónech a podobně musí být zabezpečeny proti pádu. **Květináče na parapetech musí být vypodloženy tak, aby nepoškozovaly parapet.** Při zalévání květin, mytí balkónů a při věšení prádla je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a okna.

3. **Porušení povinností stanovených v čl. 6 bodě 1 je družstvem považováno za zvlášť závažné porušení členských povinností dle čl. 16 odst. 1 písm. a) Stanov družstva.**

## **Čl. 7**

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

- 1. Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu v domě a okolí, zejména odklízení sněhu v zimním období, udržování čistoty v přízemních a suterénních prostorách, mytí vchodových dveří, osvětlovacích těles, zábradlí. Nájemci jsou povinni podílet se na úklidu chodeb v patře a schodišťových oken podle zásad a v rozsahu stanovených představenstvem.**
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Neskladný domovní odpad (vyřazený nábytek, bedny, matrace, el. spotřebiče apod.) musí jejich vlastník odstranit na vlastní náklady.

## **Čl. 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

1. K zamezení vstupu cizích osob do prostoru domu je každý povinen za sebou zavírat hlavní vchodové dveře a to nepřetržitě 24 hodin denně.
2. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 06.00 hodin. V případě, že představenstvo rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
3. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel klíče od vchodových dveří oproti úhradě.
4. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy u domovníka nebo pověřených členů družstva.

## **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 06.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Domovní řád byl schválen na členské schůzi dne 24.10.2016