

## **DOMOVNÍ ŘÁD**

### **Čl. 1 – Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v domech ve vlastnictví, nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov (družstvo). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.
2. Pokud v domě ve spoluvlastnictví družstva schválilo shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ) tento domovní řád, jako závazný pro členy SVJ, jsou vzájemná práva a povinnosti bydlících vlastníků jednotek určována kromě zákona č. 72/1994 Sb., i tímto domovním řádem.

### **Čl. 2 – Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.
3. Uživatelem jednotky je nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru, nebo podnájemce družstevního bytu či nebytového prostoru. V případě, že domovní řád platí v domě, kde vzniklo SVJ, je uživatelem jednotky taktéž vlastník jednotky.
4. Družstvo je pronajímatelem družstevních bytů a nebytových prostorů. V domech, kde vzniklo SVJ, je družstvo jedním z vlastníků jednotek a pokud SVJ uzavřelo s družstvem smlouvu o správě, vykonává družstvo vůči vlastníkům jednotek funkci správce společných částí domu.

### **Čl. 3 - Práva a povinnosti uživatele bytu/jednotky**

1. Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu/nebytového prostoru (jednotky) jsou upraveny vedle účinných právních předpisů a stanov družstva i tímto domovním řádem, pokud je na něj odkázáno v nájemní smlouvě. Práva a povinnosti vlastníka jednotky upravuje zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a tento domovní řád, pokud byl shromážděním SVJ schválen.
2. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci či podnájemci družstevní jednotky vstoupit do jednotky za účelem zjištění jejího stavu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav, úprav. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) zajistí družstvo zpřístupnění bytu policíí i bez souhlasu nájemce či podnájemce družstevní jednotky.
3. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním jednotky.
4. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodů havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit družstvu či výboru SVJ místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění jednotky.
5. Uživatelé jednotky jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností uživatele jednotky nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### **Čl. 4 - Držení domácích zvířat**

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za následky vyvolané chovanými zvířaty, která jsou v bytě držena (zejm. znečištění, škody, ohrožení zdraví či jiné újmy včetně psychické). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva/SVJ je třeba k držení více než jednoho zvířete.

### **Čl. 5 - Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

1. Společné části domu se užívají jen k určenému účelu, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům inženýrských sítí, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní obrany,

- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo používáno otevřeného ohně,
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem, nebo důvodem šíření hmyzu a hlodavců,
  - nekouřit ve společných prostorech domu.
3. Ve sklepních prostorech je přísně zakázáno uskládat tlakové nádoby, hořlavé kapaliny a lehce vznětlivé hořlaviny.

#### **Čl. 6 - Prádely, sušárny, mandlovny**

1. Způsob užívání prádel, sušáren, mandloven stanoví výbor samosprávy, nebo SVJ (v domě kde vzniklo SVJ).
2. U prádel a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
3. U prádel a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

#### **Čl. 7 - Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu družstva či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ) umísťovat na vnější konstrukci domu např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech 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 předchozího písemného souhlasu družstva či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ).
4. Všechny únikové cesty musí být trvale volné.

#### **Čl. 8 - Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, včetně pravidelného úklidu společných prostorů. V případě, že uživatel neprovede ve stanoveném termínu úklid, zástupce domovní samosprávy je oprávněn prostřednictvím družstva či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ) zajistit provedení úklidu na náklady uživatelů v domě.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

#### **Čl. 9 - Otevírání a zavírání domu**

1. Uživatelé a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že samospráva nájemců či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ) rozhodne o tom, že dům bude uzamčen nepřetržitě, jsou všichni uživatelé v domě a osoby s ním společně bydlící povinni tuto povinnost dodržovat. Družstvo či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ) zajistí, aby každý uživatel obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí družstva či SVJ (v domě kde vzniklo SVJ) uloženy na určeném místě.

#### **Čl. 10 Klid v domě**

1. Uživatelé bytů a nebytových prostorů a osoby s ním bydlící v domě jsou povinni dodržovat v době od 22:00 do 6:00 hod. noční klid.
2. Používat pračky a hluk, nebo vibrace způsobující domácí spotřebiče, stroje, nebo elektronická média je ve dnech pracovního klidu a ve svátky dovoleno pouze v době od 9:00 do 21:00 hod., v ostatní dny v době od 7:00 do 22:00 hod. (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 30 dB).

#### **Čl. 11 Závěrečná ustanovení**

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

Domovní řád byl schválen představenstvem SBD Havířov dne 25. 6. 2013.