

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **SBD DRUBYD, Ciolkovského 625/54, 734 01 Karviná - Ráj**

### **Čl. 1**

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v domech v majetku nebo správě Stavebního bytového družstva DRUBYD (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem a mezi správcem a vlastníkem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a zákonem o vlastnictví bytů.

### **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, společenské, zájmové činnosti, garáže, 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 box 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, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény.

### **Čl. 3**

#### **Práva a povinnosti z užívání bytu**

1. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má právo družstvo zajistit zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele bytu. O tomto zásahu pořídí družstvo písemný protokol a vhodným způsobem vyrozumí neprodleně uživatele bytu.
2. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt (s tím je spojeno i řádné vytápění a větrání bytu), společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Dále je povinen, po předchozím oznámení družstva nebo organizace provádějící opravy a odečty měřidel, umožnit přístup do bytu za účelem kontroly technického stavu, provedení oprav, odečtů, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit družstvu, správci nebo zástupci výboru samosprávy místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
4. Uživatel bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívacího 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**

Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy, hlukem a byla dodržována čistota v domě a okolí. Není dovoleno volné pobíhání zvířat po domě.

### **Čl. 5**

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

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určené tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytu v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno (pneumatiky, nábytek, molitany, bytové dveře, koberce, elektrické domácí spotřebiče aj.).
2. Uživatel bytu je povinen zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům elektřiny, plynu, vody, hydrantům, hasicím přístrojům a měřičům ÚT, SV a TUV,
  - neskladovat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné (např. hořlavé látky, apod.),
  - nekouřit a nepoužívat otevřený oheň ve společných prostorách domu,

- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## **Čl. 6**

### **Prádelny, sušárny, mandlovny**

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy a společenství vlastníků jednotek.
2. U prádelen a mandloven je uživatel bytu povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit poplatky za užívání pověřené osobě v domě.
3. Uživatel bytu je oprávněn používat pračky (jiné spotřebiče, které způsobují hluk větší než 60 dB) ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a ve svátky pouze v době od 9.00 do 21.00 hod.

## **Čl. 7**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukci domu, např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv 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. Na balkónech a lodžiích se zakazuje grilování.

## **Čl. 8**

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

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. V případě, že uživatel bytu neprovede ve stanoveném termínu úklid společných částí domu, zástupce samosprávy je oprávněn prostřednictvím družstva zajistit provedení úklidu na náklad uživatele bytu. Úklid společných částí domu může být prováděn dodavatelsky, a to pokud takto rozhodne členská schůze samosprávy a společenství vlastníků jednotek.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

## **Čl. 9**

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Únikové cesty a únikové východy musí být trvale volné. Uzamykání vchodových dveří do domu je z požárních důvodů zakázáno, pokud tyto nejsou osazeny zámkem umožňujícím i při zamčení dveří otevření zevnitř bez klíče.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy uloženy na určeném místě.

## **Čl. 10**

### **Klid v domě**

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele bytů zejména nadměrným hlukem, pachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi (§ 127 odst. 1 občanského zákoníku).
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin je uživatel bytu povinen dodržovat noční klid.
3. Stavební práce nesmí být prováděny v neděli a o svátcích. V ostatní dny nesmí být prováděny v době od 19.00 do 8.00 hod.

## **Čl. 11**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných platných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se přiměřeně vztahují i na uživatele nebytových prostorů v domech.
3. Nedodržování ustanovení tohoto řádu se může považovat za hrubé porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
4. Tento Domovní řád ruší Domovní řád ze dne 1.9.2009.

Domovní řád je platný a účinný ode dne 9.10.2012.

Ing. Ladislav Tkadlec  
předseda družstva