

Domovní řád

Stavebního bytového družstva Olomouc, U Kovárny 540/44, Olomouc

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Olomouc, U Kovárny 540/44, Olomouc, IČ 00090816 (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.
2. Domovní řád rovněž upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech, kde družstvo provádí správu a tento domovní řád byl schválen na shromáždění společenství vlastníků, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) a stanovami společenství vlastníků příslušného domu.

Čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovými prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. ke společenské, zájmové činnosti, garáže, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. 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, prádelny, sušárny, kočárkárny a kolárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům. Společnými částmi domu jsou balkony, lodžie a terasy přístupné ze společných prostor. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. oplocení, studny) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU A VLASTNICTVÍ BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku (§ 663 - § 723). Práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor jsou upravena v § 13 - § 16 zákona o vlastnictví bytů.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. O věcech spojených se správou domu rozhoduje výbor společenství vlastníků nebo pověřený vlastník (dále jen „výbor“), pokud si takové rozhodování nevyhradí shromáždění společenství vlastníků.
3. Nájemce, případně vlastník, je povinen řádně užívat byt, nebytový prostor a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva nebo výboru umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu

či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

4. Družstvo, případně osoba pověřená výborem, je oprávněno po předchozím oznámení nájemci či vlastníkovu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce či vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě děletrvajících nepřítomnosti nájemce či vlastníka oznámit družstvu nebo výboru místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru.
6. Nájemci či vlastníci bytů nebo nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům 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

Nájemce i vlastník bytu či nebytové prostory nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě či nebytové prostře držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i na pozemku přináležející k obytnému domu.

Čl. 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTOR A ZAŘÍZENÍ) DOMU

1. Společné části domu se mohou užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umisťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Zařízení pro civilní obranu (CO) nesou ve smyslu tohoto předpisu společnými prostory a jejich užívání upravují zvláštní předpisy.
3. Nájemcům i vlastníkům je zakázáno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako např. uzávěry, hydranty, měřiče, vstupy do zařízení CO,
4. Nájemcům a vlastníkům je zakázán vstup na střechu domu.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubů a jiného zvířectva do domu.
6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Nájemce i vlastník je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
7. Ve společných prostorách je zakázáno kouření.

Čl. 6

PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

Způsob užívání prádelny, sušárny a mandloven stanoví výbor družstevní samosprávy nebo výbor společenství vlastníků jednotek příslušného domu. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce či vlastník povinen bezodkladně po ukončení praní nebo

mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě ve výši dle rozhodnutí samosprávy nebo shromáždění. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce či vlastník povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento neprodleně vrátit pověřené osobě v domě nebo na místo k tomu určené.

Čl. 7

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce nebo vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva, příp. ostatních vlastníků umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, na střechu a anténní stožár jakákoliv 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 telefonních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva, příp. ostatních vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.

Čl. 8

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce i vlastník je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků na pozemcích příslušejících k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě obvyklých, případně schválených shromážděním společenství vlastníků jednotek.
2. Při nesplnění těchto povinností může být nájemce nebo vlastník bytu či nebytového prostoru sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby. Uživatelé či vlastníci, kteří svůj byt nebo nebytový prostor pronajmou, zodpovídají za provádění úklidu pronájemcem. V případě, že pronájemce nebude plnit svou úklidovou povinnost, bude úhrada za úklid předepsána pronajímateli.
3. Pokud se vlastníci nedohodnou a shromáždění společenství vlastníků jednotek neschválí zásady a rozpis služeb pro úklid v domě, zajistí za vlastníky povinnosti uvedené v čl. 8 odst. 1. a 2. správce domu, tj. družstvo s tím, že náklady na úklid budou rozepsány do vyúčtování služeb za příslušný měsíc.
4. Pořádek a čistotu v domě lze po předchozím schválení na schůzi zajistit dodavatelsky uzavřením smlouvy s úklidovou firmou.

Čl. 9

OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci a vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že výbor samosprávy příp. shromáždění společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody, plynu apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy příp. shromáždění společenství vlastníků navíc uloženy na určeném místě.

Čl. 10
KLID V DOMĚ

1. Nájemci a vlastníci jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou nájemci a vlastníci bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod. Rovněž je povinností nájemce nebo vlastníka ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.

Čl. 11
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád nahrazuje předchozí platný domovní řád, jehož platnost se tímto ruší.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na nájemce družstevních bytů a nebytových prostor. Na vlastníky bytů a nebytových prostor se domovní řád vztahuje v případě, že byl schválen shromážděním společenství vlastníků jednotek příslušného domu.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva dne 25. září 2012 a je platný od 25. září 2012.

Ing Antonín Kyjovský
předseda představenstva

PhDr. František Fiala
místopředseda představenstva