

# DOMOVNÍ ŘÁD

## BYTOVÉ DRUŽSTVO U LESA 34b

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu BD U LESA 34B (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.

### 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. 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 prostory (částmi) domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje § 663 a násl. občanského zákoníku a stanovy družstva.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má právo družstvo zajistit zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu pořídí družstvo písemný protokol a vhodným způsobem neprodleně vyrozumí nájemce.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt (s tím je spojeno i řádné 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 či nebytového prostoru za účelem kontroly jejich technického stavu, provedení oprav, odečtů, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu (předsedovi nebo členu představenstva družstva) místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostorů) 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 nájemného 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 domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy a byla dodržována čistota v domě a okolí. Není dovoleno volné pobíhání zvířat po domě.
2. Majitelé psů jsou povinni dodržovat obecně závaznou vyhlášku statutárního města Karviné o pravidlech pro pohyb psů na veřejném prostranství a vymezení prostorů pro volné pobíhání psů.



## Čl. 5

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

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
  - a) Umožnit přístup k uzávěrům elektřiny, plynu, vody, hydrantům, hasicím přístrojům a měřičům ÚT, SV a TUV.
  - b) Neskladovat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné (např. látky hořlavé, jedovaté apod.).
  - c) Nekouřit a nepoužívat otevřený oheň ve společných prostorách domu.
  - d) Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.

## Čl. 6

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukci domu, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení nebo 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.

## Čl. 7

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Na úklid společných částí domu je sjednaná úklidová firma.

## Čl. 8

### Otevírání a zavírání domu

1. Uzamykání vchodových dveří domu je z požárních důvodů zakázáno. Volnému vstupu cizích osob do domu je zabráněno odstraněním venkovní dveřní kliky s možností vnějšího otevření vstupních dveří klíčem nebo elektronickým čipem. Únikové cesty a únikové východy musí být trvale volné.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou dle rozhodnutí představenstva uloženy na určeném místě.

## Čl. 9

### Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce zejména nadměrným hlukem, pachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pevnými i tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi (§ 127 odst. 1 občanského zákoníku).
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Stavební práce nesmí být prováděny ve státem uznaných svátcích. V ostatní dny nesmí být prováděny v době od 19:00 do 8:00 hodin.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

## Čl. 10

### Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných platných právních předpisů.
2. Dodržování ustanovení tohoto řádu se může považovat za hrubé porušení povinnosti vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.

*Domovní řád byl schválen členskou schůzí BD U LESA 34b dne 16.1.2011 s účinností dnem 1.*

předseda družstva  
Daniela Sitaiová  
místopředseda družst  
Jana Huspeková