

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytového domu č. p. 456, ul. Štefánikova, 39 bytů a společných částí tohoto bytového domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb., v platném znění) a stanovami bytového družstva.

## **Čl. 2**

### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. stojany na kola) 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. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemníkovi družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozím oznámení nájemníkovi a za přítomnosti nájemníka vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla 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 nájemníka. O tomto zásahu vyrozumí zástupce bytového družstva neprodleně nájemníka a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemník 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 za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemníka oznámit správci bytového domu, popř.

představenstvu bytového družstva, místo pobytu nájemníka anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemníci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **Čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Nájemník 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 a byla dodržována čistota v bytovém domě a jeho okolí. Majitelé zvířat jsou povinni odklízet jejich exkrementy z okolí bytového domu a ve společných prostorách domu.
2. Písemného souhlasu bytového družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

#### **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 nájemníků v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemníci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO
  - 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 zápachu, hmyzu a hlodavců.
3. Způsob užívání kolárny a kočárkárny, sušárny a společenské místnosti si mohou nájemníci bytového domu upravit po vzájemné dohodě se správcem bytového domu.

#### **Čl. 6**

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemník bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii, oken a fasádu 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, satelitních, mikrovlnných a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.

**Čl. 7**  
**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemník a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Bytové družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech bytového domu a odklizení sněhu z chodníku přilehlých k domu v zimním období.
2. Ve všech společných prostorách bytového domu je přísně zakázáno kouření a rozdělávání otevřeného ohně. Případné sankce za nedodržení tohoto stanovuje představenstvo družstva.

**Čl. 8**  
**Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 20:00 do 06:00 hodin. V případě, že většina nájemníků vchodu rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemník obdržel 1 klíč od vchodových dveří.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva bytového družstva uloženy u domovníka každého bytového domu a zároveň v kanceláři družstva.

**Čl. 9**  
**Klid v domě**

1. Nájemníci jsou povinni užívat pronajatý byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid.

**Čl. 10**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád je vyvěšen v každém vchodě bytového domu.

Domovní řád byl schválen představenstvem Hradeckého bytového družstva Hvězda, dne 26. dubna 2005 a nabyl účinnosti dnem 1.května 2005.

Za představenstvo Hradeckého bytového družstva Hvězda

Mgr. Markéta Nejmanová - předseda představenstva

\_\_\_\_\_

Martin Mareš – místopředseda představenstva

\_\_\_\_\_