

# DOMOVNÍ ŘÁD

SBD SEVER LIBEREC, LIPOVÁ 596/7, LIBEREC

## Čl. 1

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostorů a společných částí domu v domech SBD SEVER LIBEREC, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem (příp. vlastníka bytu) je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

## Čl. 2

### ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubory 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 apod.) Nebytové 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, spižní 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, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvod tepla a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům.

## Čl. 3

### PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zákon o obchodních korporacích a stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), provedení kontroly, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody a provedení odečtu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit

družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

5. Nájemci bytů (nebytových prostor) 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 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

Nájemce 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 domě.

#### 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 nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci 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 hmyzu a hlodavců
  - při užívání výtahového zařízení umístěného v domě, dbát o co největší bezpečnost, přísně dodržovat návod k používání těchto zařízení, včetně udržování čistoty a udržování šetrnosti těchto zařízení (zákaz malování, svévolného ničení apod.),
  - smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob, které jsou k tomuto určeny a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota,
  - způsobí-li mimořádné znečištění společných prostorů nebo chodníků člen družstva, příslušník jeho domácnosti nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

#### Čl. 6

#### PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor domovní samosprávy. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní a mandlování provést zápisy spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

## Čl. 7

### VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCI

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkónů, lodžii, oken, na fasádu 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 televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit předložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## Čl. 8

### ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni se podílet na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomuto určených.
3. Pokud některý z členů neprovede ve stanovenou dobu úklid kteréhokoliv prostoru podle rozpisu a ani na upozornění pověřené osoby za sledování dodržování úklidu v příštím náhradním období, bude na jeho náklad zajištěna úklidová služba.
4. V zájmu bezpečnosti všech uživatelů bytů, ochrany družstevního a osobního vlastnictví se zakazuje kouření:
  - a) ve výtazích,
  - b) ve společných prostorách, na chodbách a schodištích,
  - c) ve sklepech.
5. Zakazuje se rovněž odhazování nedopalků z oken a balkónů.

## Čl. 9

### OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že domovní samospráva rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat. V tomto případě je výbor domovní samosprávy povinen zajistit přístup do domu pro doručení pošty. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce 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 výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

#### Čl. 10

#### OSVĚTLOVÁNÍ DOMU

1. V době, kdy je dům otevřen, osvětlují se hospodárně všechny vchody, schody a chodby u nichž je to zapotřebí, aby byla zajištěna viditelnost a bezpečnost osob.
2. V domech, kde není třeba stálého osvětlení, mohou být vchody, schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových nebo schodišťových vypínačů. Vypínač musí být umístěn v blízkosti domovních dveří v každém poschodí a zařízení tak, aby byla zajištěna bezpečnost.

#### Čl. 11

#### KLID V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni učinit vhodné opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali další nájemníky v domě nadměrným hlukem, (mimo jiné i v denní době uživatelé bytů mající kojence, batolata apod. nebo osoby vykonávající práci v nočních hodinách).
2. Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu t. j. od 22.00 do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavače prachu ani jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba v době nočního klidu ztlumit rozhlasové, televizní a jiné reprodukční přístroje tak, aby hluk nezaléhal do okolí a ani v nejmenším nerušil klid ostatních uživatelů bytů.

#### Čl. 12

#### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.

Domovní řád byl schválen představenstvem SBD SEVER dne 16. 12. 1997 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 1998

Petr Černý  
předseda představenstva