

# SMĚRNICE č. 3/2011

-

## DOMOVNÍ ŘÁD

### Článek 1 - Úvodní ustanovení

**Domovní řád** upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových a společných částí domu **bytového družstva Sv. Čecha 99 a,b,c,d v Brně – Králově Poli**, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členy je stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

**Nedodržování** tohoto domovního řádu bude družstvem považováno za závažný způsob porušování členských povinností s důsledky uvedenými v čl. 11 Stanov. Členové družstva, kteří přenechají svou bytovou jednotku do nájmu zodpovídají za dodržování tohoto domovního řádu za osobu (či osoby), které bytovou jednotku pronajali ve smyslu čl. 12 Stanov se stejnými důsledky při jeho porušování.

### Článek 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 a prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. 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, komora mimo byt apod.).
4. **Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, půdy, terasy, prádelny, mandlovny, rozvody tepla a TUV, TV, kanalizace, plynu, elektřiny, STA apod.

### Článek 3 - Práva a povinnosti z nájmu

1. Práva a povinnosti z nájmu upravuje část 8 hlava 7 Občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci 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 či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, TV a SV. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude provedeno zpřístupnění bytu členy IZS či orgány PČR i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce 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 či nebytového prostoru za účely výše uvedenými.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje, v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce, oznámit

družstvu či jiné důvěryhodné kontaktní osobě místo pobytu s adresou a telefonickým spojením se zplnomocněním ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemci bytu (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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **Článek 4 - Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Vlastník domácího zvířete je povinen dodržovat veškerá veterinární nařízení a předpisy o jeho očkování, odčervení apod.
3. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení dvou a více kusů domácích zvířat.
4. Chov nebo držení užitkových domácích zvířat se zakazuje.

#### **Článek 5 - Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů a materiálů (zejména hořlavin, výbušnin apod.), nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod.
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
  - dodržovat veškerá protipožární a bezpečnostní opatření
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem zápachu, šíření hmyzu, hlodavců či jiných živočichů
3. O způsobu využití společných prostor místností v 1.P.P. (mandlovny, prádelny, sušárny, půdy, kotelny apod.) rozhoduje vždy představenstvo družstva.

#### **Článek 6 - Umístování předmětů**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkony, lodžie, okna, fasády, střechy, STA apod.) jakékoliv zařízení, předměty apod.
2. Květiny v oknech, v lodžiích, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti uvolnění a pádu včetně jejich pomocných konstrukcí (truhlíky apod.). Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu domu.

## **Článek 7 - Zajištění pořádku, čistoty a klidu v domě**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve smyslu obecných hygienických norem a dobrých mravů.
2. Podle pravidel určených vždy představenstvem družstva včetně časového harmonogramu jsou nájemci bytů povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, včetně úklidu vstupního chodníku a odklizení sněhu na něm. Po dohodě nájemníků v jednotlivých vchodech je možno úklid společných prostor provádět dodavatelsky za úplatu.
3. Nájemci jsou povinni po celý den zavírat hlavní vstupní dveře do domu vždy tak, aby tyto nebylo možno zvenčí otevřít bez klíče.
4. Tyto dveře jsou pak povinni navíc ještě zamykat v době od 22:00 hod. do 6:00 hod.
5. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, v kteroukoliv denní či noční dobu.
6. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

## **Článek 8 - Závěrečná ustanovení**

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád nabývá účinnosti po odsouhlasení členskou základnou ve smyslu stanov a dnem odkoupení domu družstvem od původního vlastníka.

V Brně dne .....2011