

## **Domovní řád**

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a bezpečnosti v domě, vydává představenstvo Oblastního stavebního bytového družstva Kopřivnice tento „Domovní řád“, který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorech a společných částech zdržují.

### **Čl. 1**

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Oblastního stavebního bytového družstva Kopřivnice.

Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena Občanským zákoníkem, Stanovami a organizačními směrnicemi družstva.

Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi spoluvlastníky budovy je stanovena Občanským zákoníkem.

### **Čl. 2**

#### **Základní pojmy**

1. Bytové družstvo je pronajímatelem bytů a nebytových prostor (dále jen jednotka), které jsou v jeho vlastnictví. V domech, kde jsou vlastníci bytových jednotek, vykonává družstvo vůči těmto, funkci správce společných částí domu.
2. Uživatel jednotky je - nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru a vlastník bytu nebo nebytového prostoru.
3. Jednotkou se považuje bytový a nebytový prostor vymezený v prohlášení vlastníka.
4. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
5. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže).
6. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory situované mimo byt určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, apod.).
7. Společnými částmi domu jsou veškeré součásti, příslušenství, technická zařízení a konstrukční prvky budovy (včetně balkónů a lodžii), které nejsou součástí ani příslušenstvím vymezených jednotek k užívání. Zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, vstupní schodiště, chodby, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné antény, rozvody tepla a teplé vody, plynu, elektřiny a kanalizace. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. septiky, studny)

### **Čl. 3**

#### **Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru/jednotky**

1. Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky. Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru včetně odpovědnosti za údržbu domu a za škody na majetku upravuje Občanský zákoník, Stanovy a organizační směrnice družstva.  
V případě, že vlastníkem jednotky je jiná osoba, ve vztahu k uživateli této jednotky zajišťuje výkon jeho práv vlastník jednotky.
2. Uživatel je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu jen k účelu, ke kterému jsou vymezeny. Uživatel je oprávněn požívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním jednotky.

3. Uživatel jednotky a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívání bytu a nebytového prostoru i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných, aby se nedostali do rozporu s obecně právními předpisy. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním apod.
4. Bytové družstvo – správce, nebo jimi pověřené osoby, je oprávněno po předchozím oznámení vstoupit do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněna jednotka policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., doporučuje se, aby v případě děletrvajících nepřítomnosti uživatel oznámil bytovému družstvu - správci, místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky a dalších prostor jím užívaných.
6. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí.
7. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.

#### **Čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Chovat nebo držet zvířata v lidské péči v bytě je dovoleno v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného.
2. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za zvířata ve své péči, která jsou v bytě držena. Je povinen především dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů domu, a to zejména :
  - musí učinit taková opatření, aby chované zvíře nenarušovalo občanské soužití hlukem, pachem apod.
  - musí odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i na přilehlých pozemcích
  - je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolíV případě opakovaných stížností ze strany ostatních uživatelů, např. na hluchost, znečišťování společných prostor, může bytové družstvo chov domácích zvířat zakázat
3. K držení většího počtu zvířat v lidské péči je nutné mít písemný souhlas bytového družstva a uživatelů v domě.

#### **Čl. 5**

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

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně apod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasicí přístroje apod.).

2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých jednotek k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, ve kterých nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.
3. Uživatelům jednotek se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
4. Uživatelům jednotek je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným bytovým družstvem - správcem, a to na vlastní nebezpečí.
5. Ve společných prostorách a sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel jednotky je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. Bez souhlasu bytového družstva - správce je zakázáno v prostorách domu zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.
7. Není dovoleno vyhazovat odpadky do výtahových šachet apod.
8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána.
9. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace (pracovník).
10. Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.
11. Je zakázáno otevírání sklepních oken, dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu.
12. Ve všech společných prostorách domu včetně výtahu je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.
13. Způsobí-li uživatel, anebo osoby s ním bydlící, nebo byt' krátkodobě jednotku spoluužívající (návštěvy apod.) škodu na majetku družstva, je povinen ji na svůj náklad neodkladně odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele. Není-li uvedení do původního stavu možné, uhradí uživatel náhradu škody.

## **Čl. 6**

### **Prádelna, sušárna, mandlovna**

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovny stanoví členská schůze samosprávy příslušného domu či shromáždění společenství vlastníků bez právní subjektivity. Za dodržování usnesení členské schůze odpovídá výbor samosprávy.
2. U prádelny a mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel bytu povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě. Přepočtená spotřeba vody a energií včetně nákladů se vyčíslí uživateli prádelny při vyúčtování služeb daného období.
3. Při praní, sušení a mandlování je nutno řádně větrat. Dále je nutno dodržovat všechny zásady bezpečnosti při používání jak el. zařízení prádelny, tak i mandlovny.
4. Po použití prádelny, sušárny a mandlovny je uživatel povinen tyto řádně uklidit a odevzdat klíč na určené místo.

## Čl. 7

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu ani jím najatá osoba nesmí bez písemného souhlasu bytového družstva – správce umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA žádná zařízení a předměty. Zejména se jedná o držáky zařízení pro příjem rozhlasového, televizního a satelitního signálu včetně veřejných radiostanic.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na spodní okna a balkóny a nesmácela (neničila) fasádu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních i satelitních antén a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu bytového družstva – správce.
4. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
5. Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem bytového družstva – správce a v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou.

## Čl. 8

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Každý uživatel jednotky je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor - částí v domě, sklepech, zametání a mytí schodů a chodeb, mytí výtahů a čištění výtahových vodících drážek dveří, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků a v zimním období zajištění posypu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle zásad v domě obvyklých. Zásady, rozsah a četnost prací je dohodnuta mezi uživateli jednotek příslušného domu.
2. V případě, že uživatel jednotky neprovede ve stanoveném termínu úklid, zástupce domovní samosprávy je oprávněn prostřednictvím bytového družstva - správce zajistit provedení úklidu na náklady uživatele, který úklid neprovedl.
3. Ti uživatelé jednotek, kteří svou jednotku přenechají jiným osobám na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnajíčkou.
4. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné jenom na místech k tomu určených.
5. Způsobí-li uživatel jednotky nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníku nebo přilehlého prostoru k domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit, v opačném případě bude toto odstraněno na jeho náklad.

## Čl. 9

### Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod.
2. Pokud se členská schůze příslušného domu dohodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto respektovat. V době, kdy má být dům uzavřen, musí být uzavřeny všechny vchody.
3. Klíče od společných prostor a zařízení v domě jsou podle rozhodnutí samosprávy uloženy na určeném místě, o čemž jsou všichni obyvatelé domu informováni.

## **Čl. 10**

### **Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat byt a nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, či jinými imisemi.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů 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., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností uživatelů ztlumit elektronická media. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru stanovenou obecnou vyhláškou.
3. Používat pračky a hluk nebo vibrace způsobující domácí spotřebiče, stroje nebo elektronická media je ve dnech pracovního klidu a ve svátky dovoleno pouze v době od 9.00 do 20.00 hodin, v ostatní dny v době od 7.00 do 22.00 hodin (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 30 dB).
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby v nich se zdržující.

## **Čl. 11**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování domovního řádu v domě musí řešit výbor samosprávy, členská schůze samosprávy, předseda představenstva, příp. představenstvo nebo kontrolní komise nebo přestupková komise při městském úřadu.
3. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek měst, obcí a platnými stanovami bytového družstva a směrnicemi.
4. Jestliže uživatel nebo ti, kteří s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené tímto Domovním řádem (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může tato skutečnost vést po písemné výstraze až k výpovědi z nájmu bytu dle občanského zákoníku.

Domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 17.06.2013 a nabyl účinnosti dne 01.01.2014.

Vladimíra Masná  
předsedkyně představenstva v.r.

Jiří Hůla  
místopředseda představenstva v.r.

Pavel Bém  
místopředseda představenstva v.r.