

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Část I

### Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky pro výkon užívatelských práv, způsob užívání domů, bytů, společných a nebytových prostor v domech ve vlastnictví SBD OBZOR Slavičín a správě (dále jen „družstvo“).
2. DŘ zohledňuje princip družstevní demokracie a solidarity při respektování obecně závazných právních norem a vnitrodružstevních předpisů.
3. DŘ je vydáván po předchozím projednání v družstevních orgánech, představenstvu a po schválení nejvyšším družstevním orgánem – shromážděním delegátů.
4. DŘ zavazuje všechny uživatele družstevních bytů, nebytových prostor a vlastníky bytů spravovaných družstvem (dále jen uživatel) a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní vnitrodružstevní dokument blíže upravující výkon užívatelských práv nájemců, vlastníků bytů v družstevních domech a domech ve spoluvlastnictví družstva a vlastníků bytů (dále jen domech).
5. Uživatel bytu odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím nebo s vědomím rodinného příslušníka uživatele zdržují v domech. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

## Část II

### Článek 2 Výkon užívatelských práv

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení podle jejich stanoveného určení. Služby spojené s bydlením musí užívat řádně a zachovávat přitom všechny předpisy o užívání bytu. Je povinen:
  - a) zachovávat zásady občanského soužití,
  - b) dodržovat ustanovení tohoto DŘ,
  - c) společně s družstvem vytvářet podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu,
  - d) dodržovat ustanovení požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit,
  - e) uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, plynového, elektrického a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen (zejména osazení plynových a olejových kamen), zadržování nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace,

- f) zřizovat a upravovat venkovní televizní a rozhlasové antény včetně antén pro příjem satelitního vysílání ITA lze jen po předchozím projednání se samosprávou za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu samosprávy nebo u kterých nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté se samosprávou musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány antény pro společný televizní příjem, je zřizování individuálních antén zakázáno. Vlastník (uživatel) antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou družstvu nesplněním dohodnutých podmínek při zřizování a užívání antény,
  - g) stromy a okrasné dřeviny na pozemcích družstva mohou být sázeny a odstraněny pouze s vědomím družstva,
  - h) uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva a výboru samosprávy po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtu zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek,
  - i) uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti člena výboru samosprávy event. pracovníka Policie ČR. Vykonavatelé musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu,
  - j) zajistit provedení pravidelné revize elektrorozvodů a el. spotřebičů, plynového zařízení a kontroly vodovodních rozvodů v bytě,
  - k) dodržovat obecně závazná ustanovení BOZP – užívání bytu, společných prostor a zařízení.
2. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikla neodborným provedením změn.

### **Část III** **Zvláštní ustanovení**

#### **Článek 3** **Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společnými prostory a zařízeními se rozumí všechny prostory a zařízení, které jsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli. Užívají se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště, půdy a jiné společné prostory se udržují trvale volně průchozí a neslouží jako skladovací prostory uživatelů.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí výbor samosprávy na vhodném místě zvláštní prostor pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorech není přípustné tyto předměty umísťovat.
3. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech, zejména u hydrantů, na balkonech v mezipatrech, u hasících přístrojů, u ventilů ovládacích

přívod plynu a vody a místech majících význam pro nouzové úniky z budovy při požáru, haváriích, apod. není dovoleno.

4. Jestliže vzniklo znečištění přičiněním uživatele, vlastníka, musí být neprodleně odstraněno nebo zajištěno jeho odstranění.
5. Směsný komunální odpad se ukládá pouze do venkovních nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na směsný komunální odpad musí být na místě určeném a obvyklém, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady. Stálé stanoviště určené družstvem musí být co nejlíže komunikaci a nesmí být svévolně měněno. Nádoby na směsný komunální odpad musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob určených pro směsný komunální odpad sypat suš, posekanou trávu, plasty, sklo, nebezpečný odpad apod. (pokud je zavedeno třídění). Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umisřovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo. Na udržování pořádku na stanovišti se podílí všichni uživatelé, kteří stanovišře užívají.
6. Větrání bytů do společných prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
7. Ve společných prostorách domu a na balkonech je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm, včetně grilování na balkonech.
8. Ve společných prostorách domu je zakázáno parkovat jednostopá motorová vozidla a skladovat hořlavé kapaliny.

#### Článek 4

##### **Úklid přilehlých chodníků (k bytovému objektu) a úklid společných prostor v domě**

1. Uživatelé zajišřují pořádek a čistotu ve společných prostorách dle dohody a konkrétních podmínek k tomu určených výborem samosprávy (rozpis služeb, nákup služeb, apod.) Tuto povinnost mají všichni uživatelé bytů.
2. Uživatelé bytu jsou povinni zajistit, aby chodník včetně tzv. chodníku s občasným pojezdem přilehlý k nemovitosti byl řádně a včas čišřen, tj. zbaven nečistoty, smetí a sněhu a při náledí posypán. Posypový materiál zajisří OBZOR, stavební bytové družstvo na požádání samosprávy. To vše zajišřují v rámci dohod o úklidu. Tam, kde není chodník, udržují přiměřeně a zmírňují možné následky na místní komunikaci. Sníh se ponechává na okrajích chodníků v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikace, vchody, vjezdy do budov, plochy vyhrazené nebo potřebné k nakládání a skládání materiálu a přisřupy k zařizením veřejného osvětlení.

Uživatelé bytu, kteří neprovádí rozepsaný úklid společných prostor domu i mimo dům, budou domovním důvěrníkem nahlášení bytovému družstvu. **SBD OBZOR zajisří zvýšení úhrad za užívání bytu těmto uživatelům o částku 200,- Kč měsíčně.** Z daných prostředků bude přispíváno osobám, kteří budou provádět úklid za dané uživatele nebo bude částka tvořit příjem do fondu oprav předmětného domu.

3. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle dohody a podmínek stanovených samosprávou. Jde zejména o tyto práce:
  - a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách ve sklepě,
  - b) čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a výtahové kabiny,
  - c) čištění chodníků přilehlých k nemovitosti a částí chodníků vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu,
  - d) v zimě odstraňování sněhu, náledí z chodníků a posyp zdrsňujícím materiálem,
  - e) dohlížení na společná zařízení domu,
  - f) dohled nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných družstvem nebo výborem samosprávy, včetně následného úklidu.
4. Zamykání a odemykání domu se řídí rozhodnutím výboru samosprávy.

## **Článek 5**

### **Informační zařízení v domech**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (neonové reklamy apod.) mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem družstva (výboru samosprávy). Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Byty jsou označeny orientačními čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Ve vstupním prostoru domu lze umístit orientační tabuli, na které může být uvedeno označení jednotlivých bytů a jejich uživatelů a uveden seznam členů výboru samosprávy.
4. Uživatelé bytu jsou povinni označit zvonky a poštovní schránky jmenovkami.
5. Samospráva umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé domu informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních týkajících se údržby, užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O nástěnku pečuje výbor samosprávy.

## **Článek 6**

### **Domovní instalace**

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
2. Osoba, která manipuluje s domovními uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody nebo ustanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

## **Článek 7**

### **Klíče a jejich užívání**

1. Každý uživatel má při předání bytu vůči družstvu právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a od bytu, popřípadě od výtahu a na jeden klíč od schránky.
2. Klíč k domovním dveřím může být jen výjimečně s vědomím výboru samosprávy zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, např. při ošetřování blízkého příbuzného apod. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům zamknut, za sebou zamknout.
3. Klíče od zamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou uzávěry vodovodu, od stoupaček ústředního topení a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, může být uvedeno na orientační tabuli nebo tak, jak rozhodl výbor samosprávy.
4. Po zániku práva na užívání bytu je uživatel povinen odevzdat novému uživateli všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě, a to bez náhrady.

## **Článek 8**

### **Uzamykání a odemykání domu**

1. Dům je otevřen:
  - v době od 1. dubna do 30. září od 5 do 22 hodin,
  - v době od 1. října do 31. března od 6 do 21 hodin.Samospráva může přijmout jiná opatření, zejména, že dům (vchod) bude trvale uzavírán. Musí však zabezpečit taková technicko organizační opatření, aby nebylo bráněno donášce pošty a novin nebo vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinnosti apod.
2. Družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy zajistí, aby byl na požádání umožněn přístup do domu i v době, kdy je dům zavřen.

## **Článek 9**

### **Osvětlení domu**

1. Družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy zajistí osvětlení společných prostor, chodeb a vchodů s přihlédnutím k obecně platným normám tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.
2. Družstvo zajistí ve spolupráci s výborem samosprávy nouzové osvětlení pro případ poruchy, pokud to vyžadují bezpečnostní předpisy.

## **Článek 10**

### **Praní prádla**

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do

22,00 hodin, přičemž je povinností uživatele učinit taková opatření (např. podložení), aby hlukem nerušila ostatní uživatele.

2. Společné prádelny, mandlovny nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé dle zvláštního rozpisu vedeného samosprávou. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat dle návodu a šetrně chránit družstevní majetek. Veškeré poruchy ihned hlásí pověřenému členu výboru samosprávy. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny nebylo zbytečně poškozováno parou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádobky z prádelní výpusti. Větrání do vnitřních prostorů domu je nepřípustné.
3. Po použití prádelny (mandlovny, žehlírny) ji uživatel řádně uklidí a vyčistí, zapíše stav vodoměru a elektroměru. Klíče odevzdá určené osobě, která zkontroluje stav zařízení a pořádek.
4. Prádelny, mandlovny a žehlírny se nesmí používat k podnikatelským účelům a skladování nepotřebných věcí.
5. Výbor samosprávy může obecná pravidla upravit, před realizací projednat s uživateli a úpravy vyvěsit.

### **Článek 11**

#### **Používání sušáren**

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat věci uživatelů. V době mrazů nesmí být otevírána větrací okénka.
2. Pro používání sušáren platí obdobně systém pořadí jako u společné prádelny a je plně v kompetenci výboru samosprávy (domovního důvěrníka).

### **Článek 12**

#### **Používání sklepu**

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást bytu a je uživateli přidělen. Zpravidla se označuje shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může výbor samosprávy určit, že dveře budou trvale uzamykány. V takovém případě musí předat každému uživateli klíče, aby měl do sklepa nerušený přístup.
3. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů (upřesnění je v metodických pokynech).
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
5. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

### **Článek 13** **Držení domácích zvířat**

1. Pro chov domácích zvířat platí mimo následujících ustanovení obecně závazné vyhlášky platné v jednotlivých městech a obcích.
2. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady, neohrožují-li zvířata čistotu a bezpečnost ostatních uživatelů a neruší-li klid v domě.
3. V zájmu zachování hygieny, čistoty, pořádku, bezpečného a klidného občanského soužití v domech je chovatel povinen zejména:
  - a) mimo byt opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku,
  - b) dbát, aby domácí zvířata nijak neznečišťovala společné prostory a okolí domu,
  - c) dojde-li ke znečištění, znečištění odstranit,
  - d) zamezit volnému pobíhání zvířat,
  - e) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů,
  - f) pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

Porušení těchto pravidel může být i důvodem k výpovědi z bytu dle § 711, odst. 2) Obč. zákoníku.

### **Článek 14** **Klid v domě**

1. Uživatelé bytu jsou povinni trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí eventuelně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22 do 6 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku a omezen provoz výtahu. V uvedené době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. práce s el. náradím, bouchání dveří). Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a reprodukční zařízení tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele bytů.
3. Vzhledem ke směnnosti některých zaměstnání je třeba zohlednit právo na odpočinek takových uživatelů i ve dne.
4. Uživatelé bytu jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.
5. Členská samospráva může čas na nerušený odpočinek změnit (např. v sobotu, neděli, svátek, popř. noční klid od 20.00 do 7.00 hodin).

## Část IV

### Článek 15 Sankční opatření

1. Při nedodržení DŘ a mezilidských vztahů je dán podnět přestupkové komisi dle místa bydliště.
2. Při stanovení sankcí vychází představenstvo SBD OBZOR z usnesení představenstva 31/06, kterým schválilo postup při řešení stížností nájemníků a vlastníků v bytových domech:

Postup:

- v prvním kroku bude dotčená osoba upozorněna na podání stížnosti představenstvu,
- ve druhém kroku bude podána dotčené osobě písemná výstraha dle § 711, odst. 2 písm. b) Obč. zák. s upozorněním na možné následky
- ve třetím kroku bude dána dotčené osobě výpověď z nájmu bez bytové náhrady.

## Část V

### Článek 16 Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto DŘ platí pro všechny uživatele .
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto DŘ, řeší je představenstvo SBD OBZOR, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Pokud se porušením povinností stanovených tímto DŘ ztěžuje plnění úkolů družstevních orgánů, ruší veřejný pořádek nebo soužití uživatelů bytů, posuzuje se toto jako přestupek ve smyslu zákona č. 200/1990 Sb., v platném znění a dle Stanov SBD OBZOR Slavičín.
4. Výbor samosprávy je povinen zajistit, aby tento DŘ byl trvale vyvěšen v domě na místě dostupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.
5. Tento DŘ nabývá účinnosti dnem schválení SD tj. 1. 10. 2008

Ve Slavičíně dne 23. 9. 2008



Ing. Miloslav Ptáček  
předseda představenstva