



Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č. 7/2014 Domovní řád SBD Vítkovice v podmínkách bytového spoluvlastnictví

Obsah

část	článek	název	str.
I.		Základní ustanovení	1
	1.	Předmět úpravy	1
	2.	Základní pojmy	1
II.		Práva a povinnosti nájemce a vlastníka bytu v podmínkách bytového spoluvlastnictví	1
	3.	Práva a povinnosti nájemce bytu	1
	4.	Práva a povinnosti vlastníka jednotky	1
III.		Pravidla užívání společných částí domu	2
	5.	Užívání společných částí , prostorů a zařízení domu	2
	6.	Prádelny, sušárny, mandlovný	2
	7.	Vyvěšování a vykládání věcí	2
	8.	Zajištění čistoty a pořádku v domě	2
	9.	Otevírání a zavírání domu	3
	10.	Klid v domě	3
	11.	Držení domácích zvířat	3
	12.	Užívání garáží	3
	13.	Užívání nebytových prostor	3
IV.		Závěrečná ustanovení	3
	14.	Závěrečná ustanovení	3

I.

Základní ustanovení

Článek 1.

Předmět úpravy

1. Domovní řád upravuje podmínky užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem nebo vlastníkem jednotky v domě je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a navazujícími vnitrodružstevními předpisy.
2. Pro nebytové prostory platí ustanovení tohoto domovního řádu přiměřeně.

Článek 2.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).
3. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit nájemcům bytů společně podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení, např. podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, garáže, ateliéry apod. Nebytové a společné prostory nejsou příslušenstvím bytu.

II.

Práva a povinnosti nájemce a vlastníka bytu v podmínkách bytového spoluvlastnictví

Článek 3.

Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno:

- požadovat po nájemci družstevního bytu včasné a řádné provedení oprav v bytě včetně poškození, která způsobil. Pokud nájemce včas neprovede tyto práce, má bytové družstvo právo tak učinit na náklady nájemce samo, po předchozím upozornění nájemce;
- po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody;

4. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, jsou povinni:

- řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytu, garáže a nebytových prostor;
- zajišťovat na své náklady řádné a včasné provedení oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení;
- na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí v bytě;
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy;
- vyžádat si souhlas družstva před prováděním stavebních úprav či jiných změn v bytě a společných prostorách.

Článek 4.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Práva a povinnosti z vlastnictví jednotky v domě upravuje občanský zákoník a smlouva o správě.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit vlastníkově jednotky plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Vlastník jednotky a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, jsou povinni:
 - řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytu, garáže a nebytových prostor;
 - na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil na společných částech

- domu sám, nebo jež způsobily osoby, které s ním bydlí v bytě;
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům jednotek v domě výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy;

III.

Pravidla užívání společných částí domu

Článek 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 nájemců a vlastníků jednotek v domě.
2. Nájemci bytů a vlastníci jednotek v domě jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k měřičům, vstupu do zařízení CO;
 - udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
 - udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, sušovody, hasicí přístroje) a vstupu do strojoven výtahů, k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie;
 - zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;
 - neužívat bez povolení družstva otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
 - ve společných prostorách dodržovat zákaz kouření;
 - umožnit požární preventivní prohlídky.

Článek 6.

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelen, sušíren a mandloven stanoví výbor samosprávy, případně správce.
2. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce nebo vlastník povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

3. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby body a elektřiny je nájemce nebo vlastník jednotky povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
4. V době nočního klidu je praní a mandlování zakázáno.
5. Opravy na těchto zařízeních provádí jen odborně způsobilá osoba.

Článek 7.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce nebo vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domů, např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty. Rovněž osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí na lodžie a balkóny lze realizovat pouze se souhlasem družstva, v domech v bytovém spoluvlastnictví pouze se souhlasem shromáždění vlastníků jednotek.
2. Květiny v oknech, na balkónech 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 včetně satelitu a jejich svodů je zapotřebí předchozího písemného souhlasu družstva, v domech v bytovém spoluvlastnictví pouze se souhlasem shromáždění vlastníků jednotek. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

Článek 8.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce příp. vlastník jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy, v případě domu v bytovém spoluvlastnictví shromáždění vlastníků jednotek, rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci, příp. vlastníci jednotek v domě, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, vchodových dveří, zábradlí, osvětlovacích zařízení a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to

podle zásad a v rozsahu stanoveném dohodou uživatelů bytů v domě.

3. V případě neprovádění úklidu společných prostor nájemci bytu je družstvo oprávněno zahrnout náklady na tento úklid do nájemného za byt.
4. Vyklepávání koberců, rohožek, matrací apod. je možno pouze na místech k tomu určených a v době nenarušující noční klid.

Článek 9.

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci, příp. vlastníci jednotek jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor domovní samosprávy, v domech v bytovém spoluvlastnictví shromáždění vlastníků jednotek, rozhodne o tom, že bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Místnosti hlavního uzávěru plynu musí být viditelně označeny. Klíče od těchto místností musí být stále k dispozici pro případ požáru, havárie, kontroly, a to všem uživatelům bytu, garáží a nebytových prostor.

Článek 10.

Klid v domě

1. Nájemci, příp. vlastníci jednotek jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem zápachem nebo jinými imisemi, zvláště v době nočního klidu.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Článek 11.

Držení domácích zvířat

1. Nájemce nebo vlastník bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Pokud chov zvířete zvýší náklady potřebné na udržení čistoty společných částí domu, hradí tyto zvýšené náklady nájemce nebo vlastník bytu.
2. Držení zvířat může být v odůvodněných případech zakázáno.
3. Pro chov a držení zvířat platí ustanovení § 2258 občanského zákoníku, podle kterého má

nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

4. Pokud shromáždění vlastníků jednotek zakáže chov zvířat v bytě, pak vlastníci nemohou své byty pronajímat, neboť by se i nájemci museli držet zákazu a byla by v rozporu se zákonem omezena jejich práva.

Článek 12.

Užívání garáží

1. Uživatel garáže nesmí užívat přidělenou garáž k jiným účelům než parkování vozidla (např. ne k soukromému podnikání).

Článek 13.

Užívání nebytových prostor

1. Uživatelé nebytových prostor smějí užívat tyto pronajaté prostory pouze pro účely vyplývající z nájemní smlouvy.

IV.

Závěrečná ustanovení

Článek 14.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a stanov družstva.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů v domech.
3. Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Vítkovice dne 3.11.2014 a nabyl účinnosti dnem svhválení.
4. Pro vlastníky jednotek ustanovení domovního řádu nad rámec obecně platných právních předpisů nabývají platnosti dnem schválení shromážděním vlastníků jednotek v domě.