

DOMOVNÍ ŘÁD

Obsahuje zjednodušenou úpravu základních práv a povinností nájemce družstevního bytu i družstva jako vlastníka bytového domu při zajišťování provozu a udržování pořádku v domě.

OBSAH

- [1. Všeobecná ustanovení](#)
- [2. Práva a povinnosti z nájmu bytu](#)
- [3. Užívání společných prostorů a zařízení](#)
- [4. Informační systém v domě](#)
- [5. Praní prádla](#)
- [6. Otvírání a zavírání domu](#)
- [7. Domácí zvířata](#)
- [8. Klid v domě](#)
- [9. Vyvěšování a vykládání věcí](#)
- [10. Zákazy](#)
- [11. Hlášení požárů a pojistných událostí](#)
- [12., 13., 14. Společná a závěrečná ustanovení](#)

Představenstvo Rozvoje, SBD Opava vydává v souladu s článkem 47 Stanov družstva tento **DOMOVNÍ ŘÁD**, kterým se upravují podrobnosti o způsobu užívání bytů, společných prostorů, nebytových prostorů a zařízení bytových objektů Rozvoje, stavebního bytového družstva v Opavě, U Cukrovaru 1282/9, (dále jen „pronajímatel“).

Článek 1 Všeobecná ustanovení

1. Základní práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem při nájmu bytu upravují vedle občanského zákoníku, zejména stanovy družstva, nájemní smlouva, popř. další zákony a předpisy. 2. S nájemcem družstevního bytu a manželi (společnými nájemci) mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit pronajímateli. 3. Kromě nájmu bytu má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. 4. Nájemce může družstevní byt nebo jeho část přenechat do pronájmu jinému občanovi nebo ho užívat k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti) jen se souhlasem a za podmínek stanovených pronajímatelem. 5. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby nikdo nebyl ve svých právech omezován a bylo vytvořeno klidné a nerušené prostředí pro všechny nájemce v domě. 6. Nájemci uplatňují výkon svých práv a plnění svých povinností u pronajímatele prostřednictvím orgánů daných stanovami družstva – výbor samosprávy, představenstvo, předseda, kontrolní komise a u odpovědných zaměstnanců družstva. [OBSAH](#)

Článek 2 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. 2. Nájemce, (společní nájemci) jakož i osoby, které mohou na základě práva nájemce v bytě bydlet, jsou povinni zejména : (a) řádně užívat a udržovat byt a jeho příslušenství, jakož i společné prostory a zařízení domu, dbát o pořádek a čistotu v domě a jeho bezprostředním okolí; způsobí-li mimořádné znečištění je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad, (b) chránit družstevní majetek, dodržovat Domovní řád a předpisy o požární ochraně, (c) při vzniku práva nájmu bytu nebo podnájmu, hlásit se u předsedy výboru samosprávy za účelem seznámení se se stanovenými pravidly družstevního života v domě a samosprávě, (d) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce poškození odstranit a požadovat od nájemce úhradu, (e) neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, (f) umožnit pověřeným zástupcům

pronajímatele po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a jeho příslušenství, montáž a servis stanoveného technického zařízení, provedení potřebných revizí, kontrol, oprav apod. V případě havarijních poruch nebo nebezpečí vzniku škod, jsou tak povinni učinit bezodkladně nebo předem dohodnout s pronajímatelem způsob zpřístupnění pro tento případ. 3.Nájemce odpovídá pronajímateli za plnění svých povinností i v případě přenechání bytu do pronájmu jinému občanovi, nebo déle trvající nepřítomnosti v bytě. K tomu je nezbytné, aby včas oznámil pronajímateli (výboru samosprávy) místo pobytu nebo adresu, příp.telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. [OBSAH](#)

Článek 3 Užívání společných prostorů a zařízení

1.Vchody, chodby, schodiště a půdy se udržují volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů patřících nájemcům bytů ve výše uvedených prostorách je zakázáno. Pokud nájemce na výzvu pronajímatele tyto předměty neodstraní, odstraní je pronajímatel na náklady nájemce. 2.Pořádek a čistotu ve společných prostorách v domě a venkovních prostorách – chodníky apod. zajišťují nájemci bytů svépomocí v rozsahu a pořadí stanoveném pronajímatelem (výborem samosprávy). V případě, že nájemci bytů dobrovolně nezajišťují pořádek a čistotu, zajistí toto na návrh nadpoloviční většiny nájemců v domě pronajímatel, jako službu spojenou s užíváním bytu. 3.Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. 4.Odklizení sněhu z teras a balkónů, smluvně přidělených k výhradnímu užívání jednomu nebo více nájemcům, je povinností těchto nájemců. 5.V jiných než pronajímatelem domu vyhrazených prostorách není přípustné umísťovat kočárky, kola, nábytek či jiné zařízení nebo předměty. V bytových, společných a nebytových prostorách domu, vyjma garáží, je zakázáno umísťovat provozovaná motorová vozidla. 6.Ve vyhrazených prostorách (kočárkárny, sušárny, prádelny apod.) je zakázáno uskláňovat různé předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíče od těchto prostorů jsou uloženy u osoby určené pronajímatelem (výborem samosprávy) a musí být kdykoliv dosažitelné. V době mrazu nesmějí půdní, sklepní okénka a okna společných prostorů zůstat otevřená. 7.Sklepní prostory musí být uzamčeny. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům, kontrolním měřidlům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn vždy volný (dosažitelný) přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu (jiné osoby) nebo v jiných místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti. [OBSAH](#)

Článek 4 Informační systém v domě

1.Ve všech družstevních domech je výbor samosprávy povinen umístit na viditelném místě a blízko domovního vchodu informační tabuli s uvedením podlaží jednotlivých bytů a jmen jejich nájemců (případně adresy bydliště nebydlí-li v domě) a jméno předsedy samosprávy. 2.Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení včetně reklam mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem pronajímatele. 3.Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede vše svým nákladem do původního stavu. [OBSAH](#)

Článek 5 Praní prádla

1.V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li tím ke zhoršení stavu užívaného objektu, ani k závadám v odběru teplé vody. Poškození a závady, které by vznikly v bytě následným praním v pračkách pro domácnost je nájemce bytu povinen odstranit na svůj náklad. 2.V prádelně a v bytech lze prát jen prádlo uživatele bytu a příslušníků jeho domácnosti. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se smí prát ve společné prádelně jen po předchozí dezinfekci podle pokynu ošetřujícího lékaře. Ve sporných případech rozhodne okresní hygienik. 3.Po použití prádelny ji uživatel řádně vyklidí a vyčistí a odevzdá bez odkladu klíč správci prádelny. Správce zkontroluje stav zařízení v prádelně, případně stav elektroměru apod. 4.Úhradu za užívání domovní prádelny vybírá podle příslušných předpisů správce prádelny. [OBSAH](#)

Článek 6 Otvírání a zavírání domu

1.Dům se v době od 6.00 – 20.00 hodin neuzamyká. Po dohodě výboru samosprávy a všech nájemců bytů je přípustné, aby dům byl uzamčen trvale, budou-li u domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzamčení domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností. 2.Každý nájemce bytu má právo na klíče od vstupních dveří do domu v rozsahu

stanoveném výborem samosprávy. Osobě, která v domě nebydlí, může být klíč k domovním dveřím zapůjčen jen se souhlasem samosprávy. Každý, kdo má domovní klíč je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout. 3. Výbor samosprávy stanoví a na informační tabuli zveřejní způsob uložení klíčů od společných prostorů v domě. 4. Nájemce bytu je povinen označit jménem a udržovat ve viditelném stavu svůj zvonek u bytu a u domovních dveří a svou schránku pro případ pošty. [OBSAH](#)

Článek 7 Domácí zvířata

1. Držet psa a kočku v bytě je dovoleno pokud tato zvířata nezpůsobí zdravotní závady, neruší ostatní nájemce bytů nadměrnou obvyklou a pokud proti jejich držení se nevysloví nadpoloviční většina nájemců v domě. 2. Bez souhlasu pronajímatele může nájemce chovat pouze akvarijní rybičky, křečky, morčata a drobné ptactvo. K chovu ostatních zvířat musí dát souhlas pronajímatel. 3. K držení nebo chovu většího počtu domácích zvířat musí mít nájemce bytu vždy souhlas pronajímatele. 4. V družstevních bytech je zakázáno chovat hospodářská zvířata. 5. Nájemce bytu za držení a chov domácích zvířat v družstevním bytě nese plnou odpovědnost a je povinen dodržovat zákony, obecně závazné vyhlášky, veterinární a hygienické předpisy. 6. Porušení takto stanovených povinností lze postihnout jako přestupek dle zákona o přestupcích a pronajímatel může zajistit zákaz držení nebo chovu domácích zvířat v družstevních bytě nájemce. [OBSAH](#)

Článek 8 Klid v domě

Nájemci, společní nájemci a osoby, které mohou na základě jejich práva v bytě bydlet, jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, pachem apod. Zvláště v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin je zakázáno vykonávat činnost způsobující hluk, jež přesahuje příslušnou mez stanovenou zvláštními předpisy (např. hraní na hudební nástroje, hlasitý zpěv a křik, používání elektr. nástrojů apod.). [OBSAH](#)

Článek 9 Vyvěšování a vykládání věcí

1. V domech a na balkónech obrácených do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a podobné věci. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat, vytřepávat a vykládat ani v ostatních oknech a balkónech. 2. Květiny v oknech, na balkónech apod., musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nesmáčela zdi. 3. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umisťovat na plášť domu, na střechu a ostatní společné zařízení domu jakékoliv zařízení a předměty, např. rozhlasové a televizní antény a jejich svody. [OBSAH](#)

Článek 10 Zákazy

Mimo zákazů obsažených v jednotlivých ustanoveních tohoto Domovního řádu, je dále nájemcům zakázáno : (a) kouřit a používat otevřeného ohně ve všech společných a nebytových prostorách (chodby, sušárny, garáže apod.) (b) věšet prádlo mimo vyhrazené prostory (chodby apod.) (c) ve společných a nebytových prostorách a sklepích ukládat hořlaviny a jim podobné látky a potraviny podléhající zkáze (d) bez souhlasu pronajímatele užívat společné a nebytové prostory, sklepy v domě a garáže k jiným účelům než byly určeny pronajímatelem. [OBSAH](#)

Článek 11 Hlášení požárů a pojistných událostí

1. Nájemci jsou povinni při vzniku požáru tento bezodkladu nahlásit na tel.č.150 a dále pronajímateli. 2. Nájemci jsou povinni při vzniku pojistné události (živelné pohromy, prasklé vodovodní potrubí, zatečení apod.) tyto nahlásit pronajímateli do tří dnů a při likvidaci pojistné události se řídit pokyny pojišťovny a pronajímatele. V případě vzniku havárie je nájemce povinen tuto ohlásit ihned pronajímateli. Dojde-li ke škodě na majetku nájemců v důsledku činnosti pronajímatele je nájemce povinen do tří dnů tuto skutečnost oznámit pronajímateli. [OBSAH](#)

Článek 12 Společná a závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto Domovního řádu platí obdobně pro nájemce nebytových prostorů a dále i pro vlastníky bytů.

Článek 13

1. Zaviněné porušování povinností stanovených tímto Domovním řádem ze strany nájemce nebo těch, kdo s ním bydlí, pokud by ztěžovalo pronajímateli zajistit ostatním nájemcům plný a nerušený

výkon práv spojených s nájmem bytu, rušilo veřejný pořádek, porušovalo dobré mravy v domě, je důvodem pro výpověď nájmu bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku nebo zrušení členství podle stanov pronajímatele. 2. Zaviněné porušení tohoto Domovního řádu může být stíháno, pokud nepůjde o trestný čin, podle zákona o přestupcích.

Článek 14

Výbor samosprávy je povinen v okruhu své působnosti zajistit, aby tento Domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na viditelném místě a blízko domovního vchodu. Tento Domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 31.8.1994 a nabývá účinnosti dnem 1.10.1994.