



## **Bytové družstvo Svazácká 52**

Svazácká 2158/52

700 30 Ostrava - Zábřeh

IČ: 27 80 41 01

<http://bdsvazacka52.sweb.cz>

## **Domovní řád**

### **Čl. 1**

Domovní řád obsahuje pravidla a podmínky týkající se řádného užívání bytů a jejich příslušenství, společných prostor a případně nebytových prostor v domě, společných částí a zařízení domu, zároveň též pravidla a podmínky vzájemného chování uživatelů domu.

### **Čl. 2**

#### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Společné prostory a nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.
3. Příslušenstvím 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 a zařízeními domu jsou části a zařízení domu určené pro společné užívání, jako např. základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, sušárny, kočárkárny, kolárny, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny atp.
5. Statutárním orgánem jsou osoba nebo osoby oprávněné zastupovat vlastníka(y) domu. V případě vlastnictví jediné fyzické osoby je jím tato osoba, pokud se jedná o právnickou osobu je jím její orgán (výbor, pověřený vlastník, jednatel) zastoupený osobou nebo osobami jak je aktuálně uvedeno v rejstříku právnických osob vedeném u příslušného krajského soudu.
6. Uživatelem domu je každá osoba, která užívá v domě byt k bydlení a dále každá osoba užívající případně zřízený nebytový prostor v domě.

### **Čl. 3**

#### **Práva a povinnosti**

1. Statutární orgán, pověřený zástupce nebo jimi pověřené osoby jsou oprávněny po předchozím oznámení vstoupit do bytu (příp. nebytového prostoru) za účelem zjištění technického stavu bytu (příp. nebytového prostoru), provedení kontrol, oprav, výměn či montáže společných zařízení a odečtu měřidel určených pro vyúčtování služeb spojených s bydlením. Výjimečně v případech havárie, ohrožení života a zdraví osob nebo bezprostředně hrozící vysoké škody na majetku, pokud žádný z uživatelů předmětného bytu nebude v kritické situaci dosažitelný a nebude se jednat o zásah policie, hasičů či zdravotní služby, bude zpřístupnění bytu zajištěno statutárním orgánem za účasti nejméně dvou svědků i bez souhlasu uživatele bytu. O takovém zásahu bude pořízen písemný zápis a uživatel bytu neprodleně vyrozuměn, byt bude zapečetěn.

- 
2. Uživatelé domu ve svém zájmu písemně oznámí statutárnímu orgánu dlouhodobou nepřítomnost osob v bytě spojenou se složitou dosažitelností a zároveň uvedou osobu s kontaktním údajem, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nutné.
  3. Uživatelé domu jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z případného vlastnického vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **Čl. 4**

##### **Užívání společných prostor, společných částí a zařízení domu**

Společné prostory, společné části a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, ke kterým byly zřízeny, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů domu. Hlavní podmínky pro užívání:

1. Umísťování soukromých věcí v osobním vlastnictví ve společných prostorech není dovoleno, pokud tyto nejsou k takovému účelu zřízeny.
2. Průchozí chodby, společné prostory před byty a schodiště v domě musí zůstat vždy zcela volné. Jedná se o únikové komunikace v případě požáru.
3. Uživatelé domu jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly uloženy látky vznětlivé, výbušné či jinak nebezpečné.
4. Uživatelé domu jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
5. Ve všech společných prostorech je zakázáno kouření, manipulace s otevřeným ohněm a těkavými látkami.
6. Větrání bytu do společných prostor domu není dovoleno.
7. Ve společných prostorech není dovoleno čistit oděvy, obuv a jiné předměty, vyklepávat koberce, rohožky apod., ukládat domovní odpad.
8. Přístup ke všem domovním uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody atp. musí být trvale volný.
9. Způsobí-li prokazatelně uživatel škodu na společných prostorech, společných částech a zařízení domu, je povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě, je povinen uhradit veškeré náklady vynaložené na odstranění této škody.

#### **Čl. 5**

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Není dovoleno bez písemného souhlasu statutárního orgánu umísťovat na vnější konstrukce, např. balkóny, lodžie, okna, fasádu, střechu, jakékoliv zařízení.
2. Květiny na oknech, balkónech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby vody nevytékala a nestékala dolů.
3. Pro stavbu televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu statutárního orgánu.

#### **Čl. 6**

##### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé domu jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Za účelem zajištění pravidelného úklidu, pokud není prováděn sjednanou úklidovou službou, se uživatelé domu musí dohodnout na provádění úklidu v pravidelných intervalech střídavě a na jeho rozsahu. Dohodu jsou pak všichni uživatelé domu povinni dodržovat.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno jen na místech k tomu určených.

---

## **Čl. 7**

### **Otevírání a zavírání domu a jeho osvětlení**

1. Povinností uživatelů domu je uzamykat domovní vchody v době od 22:00 do 6:00 hodin.
2. Uživatelé domu z bytů, které mají v příslušenství sklepní prostory, jsou povinni tyto uzamykat při odchodu z nich.
3. Zajistit hospodárné a provozuschopné osvětlení společných prostor je povinností všech.

## **Čl. 8**

### **Klid v domě**

1. Povinností každého je chovat se v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní nebyli obtěžováni nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hod. jsou uživatelé domu povinni dodržovat noční klid.

## **Čl. 9**

### **Chov domácích zvířat**

1. Uživatelé domu nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jejich bytě, případně nebytovém prostoru, držena (psi, kočky, morčata, ptáci apod.). Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních uživatelů a byla v domě i okolí domu dodržována čistota.

## **Čl. 10**

### **Závěrečná ustanovení**

Dojde-li ke sporu mezi uživateli domu, bude tento spor řešit příslušný statutární orgán vlastníka(ů).

Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Domovní řád nabývá účinnosti dnem vyvěšení v domě.