

## **Domovní řád SBD Těšíňan**

*Platný od 1.7.2007*

Představenstvo SBD Těšíňan, Český Těšín, nábřeží Míru 1883/22b vydává tento družstevní domovní řád.

### **Čl. 1**

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky užívání domů, bytových prostorů a společných částí domu v domech SBD Těšíňan, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

### **Čl. 2**

#### **Základní pojmy**

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
- 3) Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
- 4) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, kanalizace, vedení plynu, elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší vč. jejich příslušenství.

### **Čl. 3**

#### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 1) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravují Stanovy družstva, příslušná ustanovení Občanského zákoníku (hlava 7), pravidla o zpřístupňování bytů a další vnitrodružstevní směrnice.
- 2) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 3) Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení majitele domu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly nebo případné výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
- 4) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., v případě nepřítomnosti delší jak 48 hodin doporučuje se nájemcům oznámit družstvu (předsedovi neb členu výbory samosprávy, TÚ správy SBD apod.) místo pobytu nebo adresu, příp. telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 5) Nájemce bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 6) Nájemce je plně odpovědný za stav elektrického rozvodu v bytě a všech elektrických zařízení a spotřebičů, která v bytě, byt i jednorázově, provozuje. Škody na majetku SBD a třetích osob, které budou prokazatelně způsobeny zanedbáním této povinnosti, musí dotyčný nájemce či vlastník uhradit.

## **Čl. 4 Držení domácích zvířat**

- 1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byla dodržována čistota v domě, aby zvíře neohrožovalo a svým nezvyklým chováním, nezvyklostí či větším počtem chovaných jedinců, nezneklidňovalo ostatní spolubydlící v domě.
- 2) Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat. K žádosti je nutno přiložit souhlas samosprávy.
- 3) Ze strany majitelů psů dodržovat obecně závaznou vyhlášku města Český Těšín č. 3/2006 ze dne 15.7.2006 o pravidlech pro pohyb psů na veřejném prostranství a vymezení prostorů pro volné pobíhání psů.
- 4) V případě opakovaného a závažného porušování neb nedodržování odst.1. může představenstvo chov domácích zvířat v bytě zakázat a jeho chov podmínit souhlasem představenstva (vč. souhlasu členské schůze samosprávy).
- 5) Zakazuje se chování zvířat ve společných prostorách domu, balkonech a lodžích.

## **Čl. 5 Užívání společných částí v domě**

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
- 2) Nájemci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně a to jak v bytech, nebytových prostorách, tak i balkonech apod.,
  - chodby, průjezdy, schodiště a jiné společné prostory udržovat volné. Je zakázáno zde skladovat hořlavé materiály a přechovávat ve společných prostorách a sklepech motorová vozidla jakéhokoliv druhu,
  - hlavní uzávěr plynu a vody musí být označeny viditelným orientačním nápisem nebo příslušnou tabulkou,
  - požární zařízení, hydranty, hadice, hasicí přístroje případně jiné požární zařízení se nesmí užívat k jiným účelům, než-li jsou určeny.

## **Čl. 6 Prádelny, sušárny mandlovn**

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví správa družstva. U zařízení s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě.

## **Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí**

- 1) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken), na fasádu, střechu a anténní stožár, jakékoliv zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. 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 je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

**Čl. 8****Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid budou provádět nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě vč. odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném městským úřadem.
- 2) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

**Čl. 9****Otevírání a zavírání domu**

- 1) Uzamykání vchodových dveří do domu je z požárních důvodů zakázáno. Zabránit volnému vstupu cizích osob do domu lze zajistit odstraněním venkovní dveřní kliky s možností vnějšího otevření vstupních dveří výhradně klíčem nebo prostřednictvím čipového ovládní elektronického zámku. U všech vchodových dveří v domě je potřeba zachovat po celých 24 hodin trvalou ze vnitřku domu neuzamčenou volně průchodnou únikovou cestu na volné prostranství před nebo za domem.
- 2) Klíče od společných prostor domu, vč. těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru členské samosprávy uloženy na určeném místě a to tak, aby v případě revize, kontroly, havárie apod. byly vždy dosažitelné.

**Čl. 10****Klid a chování v domě**

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce hlukem, jež není u bydlení obvyklý, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi (§ 127, odst. 1/ Občanského zákoníku.).
- 2) V době od 22. hodiny do 6. hodiny jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
- 3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

**Čl. 11****Závěrečná ustanovení**

- 1) Ustanovení tohoto Domovního řádu se dotýkají přiměřeně i spoluvlastníků domu a uživatelů bytů ve vlastnictví z řad nečlenů bytového družstva. U spoluvlastníků domu a bytů ve vlastnictví vyplývají práva a povinnosti těchto uživatelů bytů v domech také ze smluv o správě bytu ve vlastnictví nebo Stanov společenství vlastníků v domě.
- 2) Je v pravomoci samospráv určit podrobnější či odchýlná pravidla a podmínky užívání domu, bytových prostorů a společných částí domu.
- 3) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a obecně závazných vyhlášek.
- 4) Nedílnou součástí tohoto družstevního domovního řádu je Požární poplachová směrnice.
- 5) Domovní řád musí být trvale vyvěšen v každém domovním vchodu. Kromě něj musí být pro potřeby správy domu v každém vchodu uzamykatelná prosklená skříňka, v níž jsou uváděny základní informace nutné k bydlení i řešení stavů nouze a havárií.

**Domovní řád byl schválen usnesením představenstva SBD Těšíňan č. 34/2007 dne 20.2.2007 a usnesením č. 91/2007 dne 29.5.2007 a nabývá účinnosti dnem 1.7.2007.**

Současně se ruší „Družstevní domovní řád“ ve znění, které bylo schváleno usnesením představenstva č. 37/01 dne 19.2.2001.

**Stavební bytové družstvo Těšíňan**

Český Těšín, PSČ 737 01  
nábřeží Míru 1883/22b

Tel.: 558 761 544

Fax: 558 712 228

605 252 162

Č. 003 98 675

DIČ: CZ00398676

e-mail: tesinjan@tesinjan.cz

Ing. Slowiková Romana

místopředseda představenstva SBD Těšíňan

Ing. Gryc Miroslav, CSc.

předseda představenstva SBD Těšíňan