



DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ SBD PORUBA

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky užívání domů, bytových a nebytových prostor, jejich příslušenství a společných částí domu v domech ve vlastnictví SBD Poruba (dále jen družstvo).

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, střeška, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, 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. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s 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 členy – nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce písemně oznámit družstvu do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Členové nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví člen nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytné. Nemá-li člen nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých podmínkách.
6. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
7. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru případně ve společných částech domu) bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce jím provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
9. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav zajišťovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení k odstranění havárie v bytě.
10. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov domácí zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen – nájemce tyto náklady družstvu. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Čl. 4 Užívání společných částí v domě

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určením tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. **Nájemci jsou povinni zejména:**
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a rozvodným skříním el. zařízení,
 - 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,
 - 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, vyjma jednostopých vozidel do obsahu 50ccm, pokud umístění odpovídá projektové dokumentaci (prostory určeny pro úschovu jízdních kol a motocyklů),
 - hlavní uzávěr plynu a vody musí být označeny viditelným orientačním nápisem nebo příslušnou tabulkou,
 - požární zařízení, hydranty, hadice, hasicí přístroje, případně další požární zařízení se nesmí užívat k jiným účelům, nežli jsou určeny.

Čl. 5 Prádelny, sušárny mandlovný

Způsob užívání prádelny, sušárny, 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. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
2. 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. 7 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. odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanoveným příslušným úřadem městského obvodu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

Čl. 8 Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům dle rozhodnutí členské schůze samosprávy. V případě, že výbor členské schůze rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni nájemci domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Tímto není dotčena individuální úprava v jednotlivých domech vztahující se k únikovým vchodům.
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. 9 Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt /nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. **V době od 22:00 do 6:00 hod.** jsou vlastníci i nájemci povinni dodržovat noční klid. V době od 20.00 do 6.00 hodiny je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbové práce, jakož i činnosti, které by mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností ztlumit rozhlasové a televizní přijímače. **Hlučnost projevu osob v bytech zejména v nočních hodinách, o nedělích, státních a ostatních svátcích omezit na míru stanovenou obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 4/2012 ve znění pozdějších předpisů. Porušení ustanovení této vyhlášky lze postihovat podle zvláštních předpisů.**
3. **Práva a povinnosti zde neuvedená blíže upravuje platná právní úprava a stanovy družstva.**

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 19.03.2020.