

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Článek 1

### Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Bohumín (dále jen „SBD Bohumín“).
- 2) Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Bohumín – členy družstva – nájemce jednotek, podnájemce, vlastníky jednotek a nájemce těchto vlastníků (dále jen „osoby“).
- 3) Domovní řád je vydán v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a stanovami družstva v platném znění.

## Článek 2

### Užívání jednotek a společných prostor

- 1) Osoby uvedené v čl. 1 bodu 2) jsou povinny užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně, dle jejich určení a v souladu s bezpečnostními, požárními aj. předpisy týkajícími se bydlení a užívání služeb dle platné legislativy. Jsou povinny zachovávat zásady a pravidla občanského soužití a vytvářet tak podmínky zaručující všem dalším osobám, které se v daném domě zdržují, nerušené užívání jednotek, společných prostor a zařízení domu.
- 2) U jednotek ve vlastnictví SBD Bohumín mohou být stavební úpravy jednotky nebo jiné podstatné změny v jednotce a v příslušenství prováděny pouze za souhlasu družstva. Jedná se zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového, popř. jiného vedení, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček. SBD Bohumín může požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu, byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav, a to i v případě, že úpravy byly SBD Bohumín povoleny. Provádění úprav se musí řídit vydanými pokyny SBD Bohumín. Jejich nedodržení bude bráno jako hrubé porušení povinností člena družstva dle platných stanov.
- 3) V případě jednotky, která je ve vlastnictví jiné fyzické (popř. právnické) osoby, musí vlastník stavební úpravy jednotky nebo jiné podstatné změny v jednotce a v příslušenství SBD Bohumín oznámit, vč. termínu zahájení a ukončení stavebních úprav. Vlastník jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
- 4) Umísťování technických a jiných podobných zařízení na vnější konstrukce balkónů, lodžii a oken, na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem SBD Bohumín. Toto ustanovení se týká také jednotek ve vlastnictví jiných fyzických (popř. právnických) osob.
- 5) SBD Bohumín je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě po dohodě s nájemcem jednotky – členem družstva, vlastníkem jednotky.
- 6) V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí života, zdraví nebo škody na majetku je zástupce SBD Bohumín oprávněn vstoupit do jednotky i bez souhlasu nájemce jednotky – člena družstva, popř. vlastníka jednotky.
- 7) O možném vstupu do jednotky v případě montáže a odečtů měřidel je upraveno směrnicí o úhradách za plnění poskytovanou s užíváním družstevních bytů a bytů v domech spravovaných družstvem dle platného znění.
- 8) Ve společných prostorách domu (vchody, schodiště, chodby, půdy, sklepy, výtahy), které slouží jako požární úniková cesta, není dovoleno, umísťovat nábytek, květiny, jízdni kola, kočárky a další předměty, které mohou omezovat šířku únikové cesty. Únikové cesty se vždy udržují volné a průchozí v celé jejich šířce. V prostorách, které navazují na únikovou cestu a nejsou stavebně od únikové cesty odděleny, se nesmí ukládat žádné hořlavé předměty.

- 9) Přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie – rozvaděče, k uzávěrům vody, plynu, topení, k hydrantům, k hasicím přístrojům a ručnímu ovládní požární bezpečnostních zařízení (odvětrání únikových cest, tlačítka vyhlášení požárního poplachu apod.) musí být za každé situace volný.
- 10) Všechny osoby nacházející se v domě musí dodržovat podmínky požární ochrany. V případě nedodržení bodu č. 8 a 9 článku 2, budou tyto předměty odstraněny na náklad osoby, která je tam umístila, popřípadě na náklady domu.
- 11) Nájemce – člen družstva nebo vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách, společných částech domu nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti, osoby, kterým přenechal byt do užívání nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

SBD Bohumín může požadovat náhradu nákladů, které vzniknou v souvislosti s přenecháním jednotky do užívání jiným osobám v případě, kdy zástupci družstva, popř. samosprávy vyhodnotí potřebu opravy nebo výměny zařízení – jedná se např. o výměnu zámku a klíčů v případě ukončení podnájmu (nájmu v případě jednotky ve vlastnictví fyzické osoby) osob, u kterých je předpoklad, že může v budoucnu dojít k poškození nebo odcizení majetku v daném domě.

### **Článek 3 Ostatní zařízení v domě**

- 1) K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním, čistícím odvodům a jiným podobným zařízením – pokud jsou ve společných prostorách – musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání jednoho nájemce jednotky – člena družstva nebo vlastníka jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za jejich nepřítomnosti.
- 2) V případě uzavření domovních uzávěrů vody, plynu apod. musí SBD Bohumín zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo členům družstva včas oznámeno.

### **Článek 4 Zajištění pořádku a čistoty**

- 1) Nájemce – člen družstva nebo vlastník jednotky, členové jeho domácnosti, osoby, kterým přenechal jednotku do užívání nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy, jsou povinny udržovat pořádek a čistotu.
- 2) Pokud je v domě zajišťován úklid svépomocí (ne dodavatelsky) jsou povinny osoby bydlící v domě provádět úklid společných částí domu ve stanoveném termínu. V případě, že úklid nebude ve stanoveném termínu proveden, je SBD Bohumín oprávněno zajistit provedení úklidu jinou osobou na náklad nájemce jednotky – člena družstva nebo vlastníka jednotky.
- 3) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (tzn. nikoliv z oken a balkonů bytů). Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken. V případě sušení prádla na balkonech nebo venkovních sušících je nutno zajistit, aby nedocházelo k poškození fasády nebo majetku ostatních bydlících.
- 4) Bydlící jsou povinni zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, popř. poškození fasády domu. Současně musí bydlící zajistit, aby případným odpadem, vč. popele nebo zbytků cigaret neznečišťoval byty (balkony, lodžie) v nižších podlažích, popřípadě nezpůsobil škodu.
- 5) Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. Požární uzávěry (okna a dveře), které se nachází ve společných prostorech domu (chodby a schodiště) musí být vždy zavřené.
- 6) Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti, či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána. Toto ustanovení platí také v případě provádění stavebních úprav nájemcem jednotky – členem družstva nebo vlastníkem jednotky.

- 7) Společné části domu se užívají pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Je zakázáno, aby v domě byly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, používat otevřený oheň. Věci uložené ve společných prostorách zabezpečit tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Do společných prostor, které jsou užívány všemi nájemci domu, je zakázáno odkládání věcí (vyřazený nábytek, spotřebiče apod.). Pokud po výzvě nájemce jednotky – člen družstva nebo vlastník jednotky takto odloženou věc neodstraní, zajistí odstranění SBD Bohumín na jeho náklady.
- 8) Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření, manipulace s otevřeným ohněm a konzumace jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek.
- 9) Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k jednotce náleží, není povoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních.

## **Článek 5 Klid v domě**

- 1) Nájemce – člen družstva nebo vlastník jednotky je povinen zajistit, aby on a členové jeho domácnosti, osoby, kterým přenechal jednotku do užívání nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy, během celého dne nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem. Za nadměrný hluk se považuje zejména hra na hudební nástroj, zpěv, hlučný hovor, poslech hlasité reprodukované hudby, televizního nebo rozhlasového přijímače, používání hlučných domácích spotřebičů a náradí, popř. jiná hlučná činnost.
- 2) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
- 3) Nájemce bytu – člen družstva nebo vlastník jednotky je povinen zajistit zabránění hluku, které způsobují domácí zvířata.
- 4) Stavební úpravy způsobující nadměrný hluk je možné provádět pouze v době uvedené v podmínkách pro jejich provádění vydaných SBD Bohumín. Není-li v těchto podmínkách doba uvedena nebo jedná-li se o práce, které nepodléhají schválení SBD Bohumín, pak je možné je provádět pouze v denní době od pondělí do soboty v době od 8.00 do 18.00 hod.

## **Článek 6 Domácí zvířata**

- 1) Nájemce jednotky – člen družstva nebo vlastník jednotky, popř. osoby, kterým přenechal jednotku do užívání má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním bydlícím obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce jednotky – člen družstva nebo vlastník jednotky tyto náklady družstvu.
- 2) Držení domácích zvířat se řídí vyhláškami příslušných městských popř. obecních úřadů, které upravují povinnosti držitelů domácích zvířat.
- 3) Chov zvířat musí být přiměřený prostředí a podmínkám bytu.
- 4) Nájemce jednotky i vlastník jednotky, popř. osoby, které v daném bytě bydlí, musí zajistit, aby zvíře, které chová, nezpůsobovalo ostatním bydlícím újmu na jejich právech, tím je myšlen hlavně hluk (štěkot) nebo zápach.
- 5) Pohyb zvířat ve společných prostorách domu a výtahu musí být zajištěn majitelem, zvíře nesmí ohrozit ostatní uživatele a osoby nacházející se ve společných prostorách domu. Pokud dojde ke znečištění společných prostor domu, musí majitel zvířete neprodleně zajistit jejich úklid.
- 6) Je zakázáno z oken a balkonů volně (kromě ptačích budek) krmit ptactvo, nechávat ptactvo hnízdit na balkonech a lodžích domu a také krmit další zvířectvo v nejbližším okolí domu a společných prostorách domu.

## **Článek 7**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

- 1) Ustanovení domovního řádu Stavebního bytového družstva Bohumín platí pro nájemce – člena družstva nebo vlastníka jednotky, členy jeho domácnosti, osoby, kterým přenechal jednotku do užívání, nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy.
- 2) Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem se řídí především ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a stanovami družstva v platném znění, popř. jinými vnitrodružstevními a obecnými právními předpisy.
- 3) Porušování povinností stanovených tímto domovním řádem je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva a může vést až k jeho vyloučení z družstva.
- 4) Domovní řád byl schválen shromážděním delegátů dne 20. 9. 2021 s účinností od 1. 1. 2022.

Ing. Vladislav Rusek  
Předseda představenstva v.r.

Ing. Dagmar Hejdomá, MBA, LL.M.  
Člen představenstva v.r.