

DOMOVNÍ ŘÁD

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01

čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi uživateli (tzn. nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostorů) a družstvem je v této oblasti stanovena zejména občanským zákoníkem, stanovami družstva, nájemní smlouvou, zákonem o vlastnictví bytů, zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, smlouvou o správě a dalšími vnitrodružstevními předpisy.
2. Domovní řád zavazuje všechny nájemce a vlastníky bytů a nebytových prostorů ve shora uvedených domech. Tyto osoby nesou odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jejich souhlasem a vědomím v těchto domech zdržují.

čl. 2

Základní pojmy

1. Uživatelem bytu a nebytového prostoru se rozumí zejména člen družstva a nájemce, vlastník, nájemce, podnájemce.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže, ateliéry. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a další.
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu jako např. studny, oplocení a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
6. Pro účely tohoto domovního řádu se pod pojmem družstvo resp. bytové družstvo považuje odpovědná osoba určená představenstvem nebo předsedou družstva, popřípadě vedoucím příslušného útvaru správy družstva.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Družstvo jako pronajímatel je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu a příslušenství k bytu a do nebytového prostoru za účelem zjištění jejich technického stavu a provedení montáže, odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech jako jsou např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, je družstvo oprávněno zajistit zpřístupnění bytu, příslušenství k bytu a zpřístupnění nebytového prostoru policii i bez souhlasu jeho uživatele. O tomto zásahu družstvo vyrozumí neprodleně uživatele a o zásahu pořídí písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu a příslušenství k bytu za účelem zjištění jejich technického stavu a za účelem provedení odečtu, opravy, výměny technických zařízení a zařizovacích předmětů, kontroly a výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. Nájemci bytu jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
6. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo jako pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě a příslušenství k bytu bez souhlasu družstva jako pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno nařídit nájemci, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu ve stanovené lhůtě odstranil a byt resp. příslušenství k bytu uvedl do původního stavu. Za případnou škodu vzniklou neodborným provedením změn a úprav odpovídá nájemce.
8. Ke stavbě a instalaci anténních systémů a jejich svodů na střeších a ve společných prostorách domu je nájemce oprávněn až po předchozím písemném souhlasu družstva a postupem s družstvem předem dohodnutým. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
9. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě a příslušenství k bytu jen se souhlasem nájemce. Tento souhlas se však nevyžaduje tehdy, pokud je nájemce povinen umožnit družstvu provedení oprav, úprav a výměn v případech, kdy družstvo realizuje svou zákonnou povinnost pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.

10. Nájemci se zakazuje provedení jakéhokoli zásahu do rozvodů elektrické energie a plynu. Připojení el. spotřebičů, např. ledniček a mrazáků, na rozvod el. energie ve společných prostorách domu, ve sklepech, sklepních boxech a komorách je zakázáno.
11. Nájemce bytu je povinen platit pravidelně měsíčně nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to vždy 5 dnů před koncem příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrada provádí. Rovněž je také povinen uhradit případně zjištěný nedoplatek za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve lhůtě stanovené ve vyúčtování, které družstvo jako pronajímatel provádí jednou ročně. Nezaplatí-li nájemce bytu nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.
12. Podnikatelská činnost v bytě a v příslušenství k bytu nebo ve společných prostorách domu je zakázána. S písemným souhlasem družstva může být v individuálně odůvodněných případech povolena.
13. Při neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Výpověď může dát pronajímatel nájemci i z dalších zákonem stanovených důvodů.
14. Nejméně svým příjmením je nájemce povinen označit vstupní dveře pronajatého bytu, poštovní schránku a zvonkové tlačítko, které užívá. V případě, že dává byt do podnájmu, stíhá vedle něj tato povinnost také podnájemce.

čl. 4

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník a zákon o vlastnictví bytů.
2. Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.
3. Družstvo, jakož i třetí osoba, je oprávněno po předchozím oznámení vlastníkoví vstoupit do jednotky za účelem zjištění technického stavu a provedení montáže, odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech jako jsou např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, je družstvo oprávněno zajistit zpřístupnění jednotky policií i bez souhlasu jejího vlastníka nebo uživatele. O tomto zásahu družstvo vyrozumí neprodleně vlastníka nebo uživatele a o zásahu pořídí písemný protokol.
4. Vlastník je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotky spojeno. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva, jakož i třetí osoby, umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu a za účelem provedení odečtu, opravy, výměny technických zařízení a zařizovacích předmětů, kontroly a výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. Vlastníci 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 vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
6. Vlastník je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
7. Vlastník nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek v domě.
8. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.
9. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené podle zákona o vlastnictví bytů.
10. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.
11. Ke stavbě a instalaci anténních systémů a jejich svodů na střeších a ve společných prostorách domu je vlastník oprávněn až po předchozím projednání shromážděním vlastníků jednotek a postupem jím stanoveným. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
12. Vlastník není oprávněn provést jakýkoli zásah do rozvodů elektrické energie a plynu. Připojení el. spotřebičů, např. ledniček a mrazáků, na rozvod el. energie ve společných prostorách domu, ve sklepech, sklepních boxech a komorách je zakázáno.
13. Vlastník je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, pokud dohoda neurčuje jinak, nese náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu Tyto náklady platí pravidelně měsíčně, a to vždy 5 dnů před koncem příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrada provádí. Rovněž je také povinen uhradit případně zjištěný nedoplatek za plnění poskytovaná s užíváním jednotky ve lhůtě stanovené ve vyúčtování, které družstvo jako správce provádí jednou ročně. Nezaplatí-li vlastník náklady spojené se správou domu a pozemku do 5 dnů po splatnosti, je povinen zaplatit družstvu příslušenství z neuhrazené částky.
14. Podnikatelská činnost v bytové jednotce nebo ve společných prostorách domu je zakázána. Po projednání společenstvím vlastníků jednotek může být v individuálně odůvodněných případech povolena.
15. Nejméně svým příjmením je vlastník povinen označit vstupní dveře do jednotky, poštovní schránku a zvonkové tlačítko, které užívá. V případě, že dává byt do nájmu, stíhá vedle něj tato povinnost také nájemce.
16. Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud nařídit prodej jednotky.

čl. 5

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno pouze v souladu s platnou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím hygienika popř. jiným orgánem na základě právních předpisů k tomu zmocněných.
2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.).
3. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména:
 - a) dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zamezit rušení štěkotem nebo vytím psa,
 - b) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory domu a jeho venkovní okolí,
 - c) v případě znečištění ihned odstranit veškeré nečistoty způsobené domácím zvířetem v domě a v okolí domu,
 - d) opatřit psa náhubkem a vodit jej ve společných prostorách domu a jeho okolí výhradně na vodítku, zamezit volnému pobíhání zvířete,
 - e) učinit taková opatření, aby účinně zabránil případnému útoku zvířete na ostatní osoby zdržující se v domě a jeho okolí.
4. Zakazuje se držení, chov a krmení zvířete v příslušenství k bytu, ve společných prostorách domu a krmení venkovního ptactva na balkónech a lodžích.

čl. 6

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů a nebytových prostorů v domě.
2. Umísťování a skladování jakýchkoliv předmětů a věcí, které nepatří k vybavení domu, je ve společných prostorách domu (zejména v blízkosti hydrantů a na společných balkónech a lodžích v mezipatech) zakázáno.
3. Vývěsky, nápisy, jiná informační zařízení (vyjma vnitrodružstevních sdělení) a reklamy mohou být ve vnitřních částech domu a na domech umístovány jen s předchozím písemným souhlasem družstva.
4. Uživatelům se zakazuje znemožňovat přístup k společným zařízením domu jako např. uzávěry, hydranty, měřiče.
5. Uživatelům je zakázán vstup na střechy domů.
6. Ve společných prostorách platí povinnost uzavírání oken a dveří, s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup ptactva a jiného zvířectva do domu.
7. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být okna ve společných prostorách domu včetně oken ve sklepech uzavřena.
8. Ve společných prostorách domu, ve sklepech, sklepních boxech a komorách je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, odstavovat a parkovat motorová vozidla, např. motocykly, motokola, a užívat otevřeného ohně. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby věci jím skladované a shromažďované nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
9. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu není (až na oprávněné výjimky) povoleno.
10. Ve společných prostorách domu a ve výtahu je kouření zakázáno.
11. Uživatelé jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast požární ochrany.
12. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí k východu z domu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, nesmí v nich být umístěn žádný materiál, zařízení nebo věc bránící úniku osob.
13. Bez souhlasu družstva jako pronajímatele nebo bez souhlasného stanoviska vzešlého z projednání shromážděním vlastníků jednotek je zakázáno zřizovat v domě dílny, skladiště a heryny.
14. Uživatelé jsou povinni provést nebo zabezpečit úklidové práce v domě a v okolí domu na svůj náklad zejména po prováděných stavebních úpravách, drobných opravách, stěhování. Po provedené údržbě domu, např. malování, mohou být úklidové práce hrazeny ze společných finančních prostředků domu.

čl. 7

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovný stanoví výbor samosprávy nebo orgán vzniklý podle zákona o vlastnictví bytů a k tomu určený.
2. Domovní prádelny lze užívat v době od 7.00 hod. do 20.00 hod.
3. U prádelny a mandlovný bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
4. U prádelny a mandlovný s měřenou spotřebou plynu, vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.
5. Sušárny se užívají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat předměty nebo jiné věci uživatelů. V období mrazů se zde zakazuje otevírat větrací okénka, vyjma případů krátkodobého intenzivního vyvětrání místnosti za účelem snížení vlhkosti při sušení prádla.

čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce balkónů, lodžii a oken, na fasádu, na střechu a na anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech a lodžích musí uživatel zabezpečit proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Stejně tak nesmí stékat a smáčet zdi voda z pověšeného prádla.

čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Družstvo jako pronajímatel je povinno zajistit řádnou údržbu a provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
3. V případě, že členská schůze samosprávy resp. orgán vzniklý podle zákona o vlastnictví bytů rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami uživatelé bytů, jsou tito k tomu povinni, tzn. jsou povinni podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, vše podle zásad a v rozsahu stanoveným rozpisem služeb v domě nebo podle zásad v domě obvyklých.
4. Úklid a čištění se provádí, pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů, na příslušném podlaží nejméně 1x týdně, podlahy chodeb a schody u vstupů do domu nejméně 2x týdně.
5. Znečistí-li společné prostory domu některý z uživatel, je povinen znečištění okamžitě a svým nákladem odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklad.
6. Jakékoli znečišťování veřejných prostranství přilehlých k domu se zakazuje.

čl. 10

Otvírání a zavírání domu

1. Uživatelé a osoby s nimi bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor samosprávy resp. orgán vzniklý podle zákona o vlastnictví bytů rozhodne o tom, že dům bude uzavřen nepřetržitě, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. V době, kdy má být dům uzavřen, musí být uzavřeny všechny jeho vstupy.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí příslušného orgánu uloženy na určeném místě nebo u osob pověřených dozorem.
3. Uživatel není oprávněn přenechat klíče od vstupních dveří do domu jakož i od společných prostor a zařízení domu cizím osobám.

čl. 11

Klid v domě

1. Uživatelé a osoby s nimi v bytě bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali a neohrožovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 21.00 hod. do 7.00 hod. a v neděli jsou uživatelé povinni dodržovat klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoli činnost jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, vykonávat údržbářské práce jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné uživatele. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony a další. Hlučnost provozu v bytech, nebytových prostorech a společných částech domu se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající hluk, jakož i mluvené slovo a zpěv v bytech a nebytových prostorech mohou být v jakoukoli denní i noční hodinu jen takové intenzity, aby nezúčastněné osoby nebyly tímto obtěžovány a rušeny.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.
5. Uživatel bytu včetně osob s ním v bytě bydlících a uživatel nebytového prostoru je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiného uživatele v domě nebo v jeho blízkém okolí. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, pachy, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, stíněním a další.

čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající pro uživatele bytů a nebytových prostorů z jiných právních předpisů.
2. V domech spravovaným družstvem, pokud smlouva nestanoví jinak, se ustanovení tohoto řádu v plném rozsahu vztahují na nájemce, vlastníky, podnájemce, na osoby s nimi v bytě bydlící nebo osoby s nimi sdílející nebytové prostory, na návštěvníky a na hosty.
3. Účast obyvatel domu na správě a údržbě domovního a bytového majetku je organizována výbory samospráv a domovními důvěrníky, popřípadě statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek. Usnesení přijatá nadpoloviční většinou členů samosprávy nebo členů společenství vlastníků jednotek zavazuje všechny nájemce bytů resp. nebytových prostorů a vlastníky jednotek, pokud neodporují platným právním předpisům a stanovám.
4. Stávající domovní řád schválený představenstvem družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo usnesením č. 157/96 ze dne 29. 8. 1996 se k datu 30. 4. 2007 ruší.
5. Tento domovní řád byl schválen představenstvem družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo usnesením č. 119/07 ze dne 24. 4. 2007 a nabyl účinnosti dne 1. 5. 2007.

Ing. Drahomír Hlaváč, v.r.
předseda představenstva

Marta Rubešová, v.r.
členka představenstva