

# Stavební bytové družstvo Šumperk, se sídlem Šumperk, Jesenická ul. č.p. 1322/20, PSČ 787 01, vydává v souladu s obecně platnými právními předpisy a stanovami družstva tento

# Domovní řád

## Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v objektech, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Šumperk. Práva a povinnosti členů družstva jsou v souladu s příslušným ustanovením obchodního zákonníku upravena ve stanovách. Vzájemné vztahy mezi „Stavebním bytovým družstvem Šumperk“ a vlastníky bytů, pro které družstvo vykonává na základě smluvního vztahu správu, jsou upraveny příslušnými platnými právními předpisy.

## Článek 2 Základní pojmy

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení /např. garáže, apod./.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány / např. sklepní box, potravinová komora mimo byt, apod./.
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, například základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony – pro tento účel vyjma balkonů bytových jednotek, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, společné antény, rozvody tepla, teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu /např. studny, oplocení/ a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- Uživatelem se rozumí nájemce družstevního bytu, podnájemce, vlastník bytu v domě s vymezeními jednotkami /byty převedené do vlastnictví/, nájemce takového bytu a obdobně též podnájemce, oprávněný z věcného břemene či jinak oprávněný apod. tam, kde na ně práva a povinnosti tímto řádem upravená lze vztáhnout.
- Vlastníkem se rozumí Stavební bytové družstvo Šumperk /dále jen SBD/, je-li jediným vlastníkem všech jednotek v domě. Postupným převodem bytů do vlastnictví členů se SBD stává spoluvlastníkem společných částí domu. Vlastníci bytů, kteří nabylí toto vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, jsou současně spoluvlastníky společných částí domu.

## Článek 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

- Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje část osmá, hlava sedmá občanského zákoníku a stanovy družstva.
- SBD je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti jsou povinny řádně užívat byt včetně společných částí domu a plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále jsou povinny po předchozí písemné výzvě umožnit vlastníkoví, nebo jim pověřené osobě, vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot. Rovněž jsou povinny umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou tato součástí bytu a jejich vlastníkem je SBD.
- Ve výjimečných případech /havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku/ bude zajištěno zpřístupnění policií ČR i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí SBD neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný doklad.
- V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je třeba v případě nepřítomnosti uživatele bytu trvající déle než čtyři týdny oznámit výboru domovní samosprávy místo pobytu či adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
- Uživatelé bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí umožňující ostatním uživatelům výkon jejich práv a povinností vyplývajících z užívání bytu a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob. Jednání uživatelů bytů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- K jakékoliv stavební úpravě uvnitř bytu /např. úprava přiček, přestavba bytového jádra, zrušení topného tělesa, apod./ si vlastník nebo uživatel musí vyžádat schválení vlastníka domu a je-li třeba, také posouzení statika. Příslušné úpravy lze provádět pouze v souladu s ustanoveními stavebního zákona na základě stavebního povolení, případně ohlášení. Bezprostředně před vlastním prováděním prací je stavebník povinen seznámit výbor samosprávy a vlastníky bytů s dobou a rozsahem prací. V průběhu jejich provádění je povinen provádět denní úklid vnitřních prostor domu, zdržet se stavební činnosti v době nočního klidu a co možno nejméně další uživatele zatěžovat hlukem, vibracemi, apod.

## Článek 4 Domácí zvířata

- Chovat psy, kočky a jiná domácí zvířata v obytných domech je dovoleno jen za předpokladu, že nepůsobí hygienické, popřípadě jiné závady, neruší ostatní byvatelé domu a že nepředstavují ani potencionální nebezpečí pro život a zdraví lidí /např. psi bojových plemen, jedovatí živočichové, apod./ V pochybnostech se vždy dává přednost ochraně zdraví a života lidí.
- Ve společných prostorách obytných domů se chovaná domácí zvířata nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami domu musí být nesená nebo vedena na vodítku a zvířata, u nichž to je možné, musí být opatřena náhubky.
- K držení většího počtu domácích zvířat v bytě je třeba písemného souhlasu členské schůze samosprávy. Větším počtem se rozumí více než tři domácí zvířata celkem a více než dvě zvířata téhož druhu. K umístění akvárií o celkovém objemu více než 300 l je taktéž potřeba písemného souhlasu dle věty první tohoto odstavce.
- Chov nebo držení neobvyklých zvířat, pokud by tím mohlo docházet k nežádoucímu ovlivnění životního prostředí v domě /hluk, zápach, fyzické ohrožení osob, šíření cizopasníků či chorob přenosných na lidi, apod./, musí být předem povolen rozhodnutím státního orgánu, který podle okolností může stanovit podmínky chovu.

## Článek 5 Užívání společných prostor a zařízení

- Společné prostory a zařízení, kterými se rozumí všechny prostory domu a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlast-

nického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Účel užívání může být změněn po předchozím souhlasu všech nájemců družstevních bytů a spoluvlastníků. Vchody, průjezdy, dvory, pudy a jiné společné prostory se udržují volně. Komunikační prostory /schodiště, chodby/ vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou v případě požáru únikovými cestami, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob. Dveře na únikových cestách, které při běžném provozu jsou zajištěny proti vstupu nepovolaných osob, musejí být při evakuaci otevíratelné a průchodné. Dveře, popř. vrata ovládaná motoricky musí umožňovat také ruční otevření.

- Vyhrazené prostory /např. kolárny, kočárkárny, apod./ se využívají jen k určeným účelům. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je zakázáno. Bez souhlasu vlastníka je zakázáno v domě zřizovat dílny, hery, provádět různé stavební úpravy, apod.
- Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vhadzovat do nich odpady, atd. Je-li znečištění způsobeno uživatelem bytu, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.
- Zakazuje se jakékoliv znečišťování společných prostor, zejména odkládáním nebo skladováním smetí a jiných odpadků či věcí, apod. Dále se zakazuje čistit nebo prášit koberce a jiné předměty z oken, balkonů a lodžii.
- Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno. Kouření ve společných prostorách domu /zejména na chodbách, schodištích, ve sklepech, apod./ je zakázáno.
- Zřizovat rozhlasové a televizní antény /včetně satelitních/ na střechách a obvodových zdech domu, lze jen po předchozím souhlasu všech spoluvlastníků a samosprávy.

## Článek 6

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Uživatel bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména úklidu společných prostor, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří. V zimním období je povinen provádět odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich ošetření vhodným materiálem. Toto se řídí zpravidla rozpisem, který je v domě zveřejněn. Při nesplnění těchto povinností může být po uživateli bytu požadována finální náhrada ve výši, která odpovídá částce vynaložené na provedení prací a činností, které za něj provedl jiný.
- Uživatelé bytu, kteří svůj byt pronajmou, zodpovídají za provádění úklidu tímto občanem, který v bytě skutečně bydlí. V případě, že tento nebude úklidovou povinností plnit, bude na návrh samosprávy provádění úklidu zajištěno jiným subjektem. Náklady za tuto činnost budou uplatněny po příslušném uživateli bytu.
- Způsob provádění úklidu může být upřesněn úklidovým řádem příslušného domu.

## Článek 7

### Vyvěšování a vykládání věcí

- V oknech a na balkonech obrácených do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo a podobné předměty. Tyto je nutno všet pouze v prostorách k tomu určených. Pokud tyto prostory určeny nejsou, je třeba dodržet estetické požadavky.
- Květiny v oknech, na balkonech a lodžích musí být umístěny tak, aby byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání nesmí voda stékat dolů nebo promáčet stěny.

## Článek 8

### Sklepy

- Společné sklepní prostory musí být přístupné uživatelům po celou dobu, kdy je dům otevřen, a to i o nedělních a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzamykat, postará se vlastník o to, aby každý uživatel měl do sklepa nerušený přístup.
- Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
- V době mrazů musí být sklepní okenka uzavřena.
- Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, je uživatel povinen učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
- Sklepy domů s lokálním topením jsou určeny především k ukládání paliva.
- Uživatel, pro něhož je dovezeno palivo, je po jeho uložení povinen se postarat o řádný úklid chodníků a společných prostor v domě po jeho uložení. Palivo je povinen uložit do sklepa bez prodlení.
- Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a jejich části, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby uložené věci ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo zdrojem nepříjemného zápachu.

## Článek 9

### Prádelny, sušárny, mandloveny

- Způsob užívání prádelny, sušáren a mandloven stanoví samospráva příslušného domu.
- U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
- U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandloveny a tento vrátit pověřené osobě v domě nebo na místo k tomu předem určené.

## Článek 10

### Elektřina, plyn a ostatní zařízení v domě

- Hlavní uzávěry vody, plynu a elektrického proudu musí být označeny viditelnými orientačními nápisy.
- Ke komínovým dvířkům, požárním hydrantům, hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.
- Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům bytů včas oznámeno, (pokud možno před jejich uzavřením). Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen k tomu oprávněná osoba /organizace/.

## Článek 11

### Otevírání a zavírání domu

- Uživatelé jsou povinni uzavírat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. Členská schůze samosprávy může rozhodnout o odchylných časech uzavírání domu. V případě, že členská schůze samosprávy a všichni spoluvlastníci rozhodnou o tom, že dům bude neustále uzavřen, jsou všichni obyvatele domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
- Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně prostorů, ve kterých jsou umístěny uzávěry plynu, vody, apod., jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy a spoluvlastníků uloženy na určeném místě.

## Článek 12

### Klid v domě

- Uživatel bytu je povinen činit vhodná opatření a chovat se tak, aby neobtěžoval sousedy nadměrným hlukem. Není povoleno provozovat zdroje soustavného nebo dlouhotrvajícího hluku či vibrací, i kdyby nepřesahovaly povolené limity.
- Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat pračky, ždímačky a jiné hlučné přístroje, případně vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Rovněž je třeba ztlumit audiovizuální techniku tak, aby zvuky nebyly slyšet v sousedních bytech.
- Dojde-li k zásahu do pokojného stavu /porušování zásad občanského soužití, sousedské vztahy, apod./, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu.

## Článek 13

### Závěrečná ustanovení

- Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů.
- Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, vlastníky bytových jednotek, podnájemce, příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
- Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky jednotek v domech s vymezeními jednotkami, pokud je spoluvlastnický podíl SBD v těchto domech větší než jedna polovina. Snížili-li se tento podíl pod jednu polovinu, platí tento domovní řád do chvíle, než vlastníci jednotek předmětného domu přijmou jiné rozhodnutí.
- Porušování povinností, které ukládá tento domovní řád osobám v domě bydlicím, řeší výbor samosprávy a dále orgány SBD. Za porušování se považuje nesplnění povinností nájemců stanovených občanským zákoníkem a stanovami družstva. Závažnější přestupky proti veřejnému pořádku, občanskému soužití a proti majetku, budou předány k řešení místně příslušnému orgánu k postupkovému řízení.

### Příloha: Povinnosti na úseku požární ochrany.

#### 1. Provozuschopnost přenosných hasicích přístrojů.

- Hasičí přístroje musí být vybavené kontrolním štítkem a plombou.
- Přístroje musí být umístěné na viditelném místě, max. 1,5 m nad podlahou /rukojeť/.
- Přístroje určené k umístění na zemi musí být zajištěné oproti pádu.
- Je zakázáno zastavovat přístroje jakýmkoliv nábytkem nebo jiným zařízením.
- Je zakázáno se zařízením bezdůvodně manipulovat.

#### 2. Provozuschopnost vnitřních hydrantových systémů.

- Hydrantové skříně musí být vybavené kontrolním štítkem a plombou.
- Skříně musí být přístupné, maximálně 1,1 až 1,3 m nad podlahou.
- Je zakázáno zastavovat skříně jakýmkoliv nábytkem nebo jiným zařízením.
- Je zakázáno se zařízením bezdůvodně manipulovat.

#### 3. Označení rozvodných zařízení el. energie, hlavních vypínačů el. proudu, uzávěrů vody, plynu, topení.

- Veškeré skříně a uzávěry musí být označeny štítkem s popisem.
- Skříně el. zařízení a veškeré hlavní uzávěry musí být trvale přístupné, nesmějí být v uzamčených místnostech, kde je znemožněn přístup.
- Uzamčené místnosti s uzávěry musí být zpřístupněné / např. klíčem pod rozbitným sklem/.
- Přístupy k hlavním uzávěrům musí být označené z hlavní vnitřní komunikace.
- Je zakázáno zastavovat skříně a uzávěry jakýmkoliv nábytkem nebo jiným zařízením.
- Je zakázáno se zařízením bezdůvodně manipulovat.

#### 4. Označení nouzových východů, únikových cest.

- Východové dveře na volné prostranství sloužící k úniku osob musí být označeny štítkem s popisem.
- Dělicí, východové a jakékoliv další dveře na únikových cestách nesmějí být ze strany úniku trvale uzamčené /případně musí být klíč uložen pod rozbitným sklem/.
- U složitých objektů kde není směr úniku z prostor jednotlivých podlaží přímo viditelný musí být instalovány fotoluminiscenční značky směrů úniků navádějících evakuované osoby k únikovým východům.
- U objektů vybavených nouzovým osvětlením musí být toto zařízení v případě výpadku proudu plně funkční.

#### 5. Trvale volné průchodné komunikační prostory.

- Veškeré chodby, schodiště, paviče, předsíně, které slouží k evakuaci osob z prostor objektu se považují za únikové cesty. Tyto cesty musí být trvale volné a je zakázáno snižovat jejich šířku jakýmkoliv nábytkem či jiným zařízením.
- V chráněných únikových cestách nesmí být umístěno žádné hořlavé zařízení /nábytek, sedačky, židle, skříně apod./ mimo oken, dveří, podlah a madel. Rovněž tyto cesty musí být trvale volné a je zakázáno snižovat jejich šířku jakýmkoliv nábytkem či jiným zařízením.

*Představenstvo družstva na své schůzi dne 19. 2. 2008 schválilo tento „Domovní řád“ jako vnitrodružstevní směrnici. Platí od 20. 2. 2008, účinnosti nabývá dnem 1. 5. 2008. Současně byla zrušena směrnice č. 65/93 – „Domovní řád“, která byla schválena dne 13. 4. 1993.*

*Ing. Jaromír Sojka, Ph.D., v. r.  
předseda představenstva*

*Jarmila Kamlerová, v. r.  
místopředsedkyně představenstva*