



## **STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO JESENÍK**

**28.října 9/891, 790 01 Jeseník, IČ: 00053571, DIČ: CZ00053571**

bankovní spojení: **ČSOB a.s. pobočka Jeseník, č. ú. 1252648/0300**

telefon: **584 401 111**, fax: **584 401 480**, web: **www.sbdjesenik.cz**

email: **predstavenstvo@sbdjesenik.cz**

**Zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII vložka 146**

---

### **Směrnice SBD Jeseník č. 03/2018**

## **Domovní řád**

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domu v domech ve vlastnictví a správě Stavebního bytového družstva Jeseník, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem a nájemcem je v této oblasti upravena novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).
2. Dále tento Domovní řád upravuje práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek (bytů). Právní vztahy mezi vlastníky jednotek a správcem se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.
3. Ustanoveními tohoto domovního řádu jsou závazná pro nájemce i vlastníky jednotek v domě a pro všechny osoby, které se v těchto jednotkách zdržují.
4. Nájemci a vlastníci jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního i vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněného zájmu jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### **II. Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Jednotkou je byt jako vymezená část domu podle zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ) v platném znění.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (k podnikatelské nebo zájmové činnosti, garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (komory, koupelny, WC, spíže, spížní komory, šatny, sklepy atd.)
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména – základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, komíny, balkony, terasy, půdní prostory, prádelny, sušárny, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, kotelny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se společné části domu považují příslušenství domu – studny, oplocení, vstupní schodiště a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

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

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje NOZ a Stanovy Stavebního bytového družstva Jeseník.
2. Stavební bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Stavební bytové družstvo (správce) je oprávněno po předchozím oznámení vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel spotřeb vody příp. tepla a za účelem požárních kontrol. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. 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 družstva umožnit přístup do bytu za účelem kontroly technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly příp. výměnu měřidla vody, tepla apod. Správce je oprávněn kontrolovat způsob řádného užívání bytu (zejména neoprávněné podnájmy).
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, příp. ponechání klíče od bytu u souseda apod.
6. Vchody, průjezdy, schodiště, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volné. Komunikační prostory – schodištěm chodby – vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.

### **IV. Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou určena NOZ v platném znění, prohlášením vlastníka, případně smlouvou o správě společných částí domu a tímto domovním řádem.
2. Vlastníci jednotek jakožto podíloví spoluvlastníci společných částí domu jsou povinni dodržovat příslušná ustanovení tohoto Domovního řádu, provádět úklid společných částí domu, venkovních prostor a chodníků v rozsahu a pořadí stanoveném v domě (rozpis provádění úklidu).

### **V. Zajišťování pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemci, vlastníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu svépomocí, pokud zajišťování těchto služeb není součástí plnění poskytovaného s užíváním bytu.
2. Všichni nájemci a vlastníci bytů v domě jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě – jako např. zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepních a půdních prostorách, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu dohodnutým mezi nájemci, vlastníky jednotek a správcem.
3. Je zakázáno čistit nebo prášit koberce, rohože a jiné předměty z oken a balkónů. Tyto práce je možno provádět na místech k tomu určených.

## **VI. Chov zvířat**

1. Chov zvířat v bytových jednotkách upravuje NOZ. Chov zvířat ve společných prostorách domu je zakázán.
2. Chovatelé nesou plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Současně jsou povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních nájemců a vlastníků v domě a byla udržována čistota v domě. Dále jsou chovatelé zvířat povinni odstranit zvířetem způsobenou nečistotu jak v domě, tak v okolí domu. Zvířata nesmí pobíhat volně po domě.
3. Chovatelé uvedených zvířat jsou povinni dodržovat platné hygienické předpisy a zásady a musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní osoby v domě.

## **VII. Sklepy a ukládání paliva**

1. Sklepy u domů s lokálním topením jsou určeny především k ukládání paliva. Jsou-li ve sklepě ukládány také potraviny, odpovídá nájemce bytu za opatření, která zabraňují rozšiřování hmyzu a hlodavců. Ten, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat o jeho odklizení a řádné očištění chodníků a společných prostor v domě.

## **VIII. Užívání společných částí a prostorů domu**

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování ostatních nájemců a vlastníků v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci a vlastníci bytů jsou povinni zejména:
  - a. umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a k protipožárnímu zařízení,
  - b. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
3. Je zakázáno skladovat a parkovat motorová jednostopá vozidla ve společných prostorách, pokud samospráva nerozhodne jinak.
4. Ve všech společných prostorách včetně sklepních a půdních je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
5. K zamezení vzniku přenosných nemocí a jejich hromadného výskytu, k hubení epidemiologicky závažných nebo obtížných členovců, k hubení epidemiologicky významných myšovitých hlodavců je správce povinen provádět ochrannou dezinfekci, desinfekci a deratizaci.

## **IX. Prádely, sušárny, mandlovn**

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven je stanoven dohodou mezi nájemci a vlastníky jednotek příp. dohodou mezi výborem samosprávy a společenstvím vlastníků.
2. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny jsou jejich uživatelé povinni bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit dohodnutý paušální poplatek pověřené osobě v domě.
3. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny jsou jejich uživatelé povinni bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento neprodleně předat pověřené osobě v domě.

## **X. Ostatní zařízení v domě**

1. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům plynu, vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou umístěny ve společných prostorách domu,

musí být zajištěn volný přístup. Pokud jsou tyto prostory uzamykány, je nutno dodržovat ustanovení čl. 12 odst. 2.

2. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání nájemci nebo vlastníku bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti jejich uživatele.
3. Osoba, která důvodně uzavřela hlavní domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich zavření jakož i opětovné otevření bylo všem nájemcům a vlastníkům neprodleně oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.
4. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry plynu, vody, tepla, rozvaděči el. proudu, s vodoměry a všemi dalšími měřidly je všem obyvatelům domu přísně zakázána.

## **XI. Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu a vlastník jednotky nesmí bez písemného souhlasu správce umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv 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, televizních a jiných antén a jejich svodů, je potřeba písemného souhlasu správce, u vlastníků bytů je potřebný souhlas všech spoluvlastníků v domě. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **XII. Otevírání a zavírání domu**

1. Všechny domy ve správě SBD Jeseník musí být trvale uzamčeny, pokud nejsou osazeny samočinným zavíračem dveří a koulí. Toto ustanovení jsou povinni respektovat jak nájemci družstevních bytů, tak vlastníci jednotek a všechny osoby, které se v těchto jednotkách a bytech zdržují.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry musí být uloženy na předem určeném místě.

## **XIII. Klid v domě**

1. Nájemci i vlastníci jednotek jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali své sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby byl od 22.00 do 6.00 hodin v domě zachován noční klid. Hlučnost projevu osob v bytech se musí v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení, sloužící k reprodukci zvuku se smějí používat v bytech jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly nad míru rušeny.

## **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatelem se v tomto domovním řádu rozumí Stavební bytové družstvo Jeseník.
2. Správcem se v tomto domovním řádu rozumí Stavební bytové družstvo Jeseník.
3. Nájemcem se v tomto domovním řádu rozumí fyzická nebo právnická osoba, se kterou má pronajímatel uzavřenou smlouvu o nájmu bytu.
4. Vlastníkem jednotky se rozumí vlastník bytu a podílový spoluvlastník společných částí domu, který má uzavřenou smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví a

smlouvu o zajišťování správy společných částí domu (nebo správa společných částí domu vyplývá z prohlášení vlastníka).

5. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
6. Tímto se ruší dosavadní domovní řád SBD Jeseník.

Tato směrnice byla schválena představenstvem SBD Jeseník dne 18.10.2018

Ing. Vít Dorničák, Ph.D.  
předseda představenstva

Mgr. Alena Trunečková  
I. místopředsedkyně představenstva