

DOMOVNÍ ŘÁD

pro dům ve vlastnictví Bytového družstva

I. Úvodní ustanovení

- (1) V souladu s čl. 30, odst. 7 stanov vydává Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) tento domovní řád pro dům
- (2) Domovní řád upravuje podmínky, bližší pravidla a způsob užívání domu, bytů, společných částí a prostor domu a jejich zařízení v domě.
- (3) Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem a mezi družstvem a nečlenem družstva je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a stanovami družstva.
- (4) Tento domovní řád je závazný pro volené orgány družstva, jeho funkcionáře, pro všechny nájemníky v domě, členy jejich domácnosti a jejich návštěvy.

II. 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.
- (3) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. komory apod.).
- (4) Společnými částmi a prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodorovné stavební konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, páteřní rozvody (stoupačky) vody, tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. venkovní přístupová schodiště, cesty a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství).
- (5) Uživatelem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí jeho nájemník (ať už člen nebo nečlen družstva), podnájemník, členové jeho domácnosti a jejich návštěvy příp. další osoby užívající byt. Družstvo se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na nájemníka, který je povinen seznámit další uživatele bytu se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu a tato pravidla vymáhat.
- (6) Ustanovení domovního řádu, která se týkají bytů, se obdobně vztahují také na nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení nebo z povahy věci něco jiného.

III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- (1) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravuje část čtvrtá stanov družstva.
- (2) Není-li v zákoně o obchodních korporacích, stanovách, domovním řádu, případně dalších interních předpisech družstva upraveno jinak, použijí se ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.
- (3) Družstvo zajišťuje plný a nerušený výkon práv uživatele při užívání bytu a to v souladu se stanovami a dalšími interními předpisy družstva.
- (4) Nájemník je povinen řádně užívat byt, příslušenství k bytu a společné části domu v souladu se stanovami, tímto domovním řádem a dalšími interními předpisy družstva.
- (5) Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu a do příslušenství k bytu za účelem údržby a oprav bytu příslušejících družstvu, zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, apod. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozí škoda na majetku) bude zajištěno družstvem zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemníka a pořídí o zásahu písemný protokol.
- (6) V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. je uživatel povinen oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

IV. Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí

- (1) Uživatelé jsou povinni vždy uzavřít vstupní dveře do domu tak, aby je nebylo možno zvenku bez pomoci klíče otevřít, dům bude neustále uzavřen. Nelze ponechávat vchodové dveře do domu bez dozoru otevřené.
- (2) Každý uživatel má právo na klíče od hlavních vstupních dveří do domu v počtu podle nahlášených osob. Další klíče od domu předá družstvo uživateli po uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s výrobou klíčů.
- (3) Klíče od společných prostorů a místností, kde jsou obsluhována zařízení domu (např. hlavní vodoměr, hlavní uzávěr vody, hlavní měřič tepla apod.), jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznamuje družstvo na informační desce v domě.
- (4) Všichni uživatelé jsou povinni zamykat i uzamykatelné společné prostory domu. Únikové cesty však musí být vždy průchodné a otevřené směrem ve směru úniku.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- (1) Uživatelé jsou povinni udržovat v domě trvale pořádek a čistotu.
- (2) Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích v tomto rozsahu:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb,
 - b) čištění oken, vchodových dveří a zábradlí na chodbách a schodištích,
 - c) čištění osvětlovacích těles schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení,
 - d) udržování čistoty v kočárkárně apod.,
 - e) čištění a úklid sněhu z venkovních schodišť,
 - f) čistotu střechy, okapů a dešťových svodů apod.
- (3) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- (4) Uživatelé jsou povinni po skončení užívání společných prostor v domě odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit je. Je-li užívání společného zařízení spojeno se spotřebou vody nebo energie, je uživatel po skončení jeho užívání povinen družstvu spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- (5) Společné prostory v domě nesmí být zarovnávány a používány k odkládání věcí, které by bránily průchodnosti těchto společných prostor. Odloženou věc, která brání průchodnosti, je uživatel povinen na pokyn družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na jeho účet poté, kdy jej na tuto možnost upozornilo.
- (6) Uživatelé nesmí bez vědomí družstva svévolně omezovat funkci stavebních a technických prvků ve společných prostorách celého domu (např. vysazování a zaklínování instalovaných dveří a oken, zaaretování funkce společného osvětlení, svévolná manipulace se samozavírači vchodových dveří apod.).

VI. Klid v domě

- (1) Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem, zápachem a vibracemi.
- (2) V době od 22.00 hod do 6.00 hod, jsou všechny osoby v domě povinny dodržovat noční klid.
- (3) Uživatelům se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny družstva ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechnou-li pokyny družstva, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- (4) Uživatele, kteří ruší klid v domě, vyzve družstvo, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na policii, městský úřad popř. soud.
- (5) Trvalé rušení klidu v domě je hrubým porušováním povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

VII. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- (1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z okna bytu. Vyhazování nedopalků, odpadků a vylévání vody z lodžii a oken je zakázáno.
- (2) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům. Doporučuje se maximálně využívat kontejnerů a popelnic na tříděný odpad.
- (3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je uživatel povinen odkládat na místech obcí k tomu určených. Odložení takového odpadu ve společných prostorách domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Uživatele, který tento zákaz poruší, družstvo vyzve k nápravě. Není-li uživatelem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí družstvo nápravu na účet uživatele.
- (4) Umisťovat věci na vnější konstrukci lodžii, oken, na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem družstva.
- (5) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva.
- (6) Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na lodžiiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

VIII. Informace v domě

- (1) Družstvo poskytuje informace uživatelům na informační desce, která je umístěna v přízemí domu u vchodu. Družstvo na ní seznamuje uživatele zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti družstva. Informační deska je rovněž zpřístupněna prostřednictvím internetových stránek.
- (2) Hodlá-li uživatel sám umístit na informační desce své oznámení, může tak učinit pouze se souhlasem družstva. Na jiných místech v domě není dovoleno umístit jakékoli informace a oznámení.
- (3) Družstvo označuje společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, rozvaděče, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě, apod.

- (4) Uživatelé bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku číslem bytu a jmenovkami.
- (5) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

- (1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený, určuje v případě stížnosti uživatelů družstvo. Vyvolá-li chov zvířat potřebu zvýšených nákladů na údržbu a úklid domu, nahradí uživatel tyto náklady družstvu.
- (2) Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za chovaná domácí zvířata, která jsou v bytě držena, a odpovídá za škody, které zvířata způsobí v domě nebo jeho uživatelům. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a byla dodržována čistota a klid v domě.
- (3) Uživatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve družstvo uživatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li uživatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se družstvo na příslušnou veterinární správu s žádostí o zjednání nápravy.
- (4) Uživatelé jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní uživatele v domě v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- (5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, povinni ji dodržovat.
- (6) Pokud uživatel hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních uživatelů, je tuto skutečnost povinen neprodleně písemně oznámit družstvu a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti uživatelů ostatních bytů. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost dostatečně zajistit, nemusí družstvo k chování zvířete dát souhlas.

X. Bezpečnostní a protipožární ustanovení

- (1) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno užívat otevřeného ohně.
- (2) Ve všech společných prostorách domu a na lodžích je zakázáno kouřit.
- (3) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno skladovat hořlavé a výbušné látky.
- (4) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno umísťovat nebo skladovat odpadky, odpady nebo nebezpečný odpad.
- (5) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno umísťovat motorová vozidla.
- (6) K požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům médií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.
- (7) Ve všech společných prostorách domu musí být z protipožárního hlediska zabezpečena a zachována dostačující průchodnost únikových cest. Na podlaze těchto únikových cest nesmí být ani krátkodobě žádná překážka (uloženy drobné předměty, obuv, tašky apod.), která by mohla způsobit zakopnutí procházejících osob.
- (8) Osoba, která z důležitých důvodů (havárie, oprava, apod.) uzavřela v domě hlavní uzávěr (vody, plynu apod.) musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům vhodným způsobem (např. na informační desce) včas oznámeno, pokud možno před uzavřením. Otevření hlavního uzávěru plynu může provést pouze oprávněná osoba s vědomím družstva.

XI. Ustanovení společná a závěrečná

- (1) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- (2) Spory vzniklé mezi uživateli navzájem a mezi nimi a družstvem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud jejich řešení nenáleží mimo-družstevnímu orgánu.
- (3) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem uživatelům, u hlavního vchodu do domu.
- (4) Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne, téhož dne nabyl účinnosti. Změny v něm může provádět pouze členská schůze družstva.