

Domovní řád

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domě a v zájmu vytvoření prostředí zajišťujícího všem uživatelům výkon jejich práv, vydává Bytové družstvo 96 (dále jen „družstvo“) pro členy družstva, nájemce a uživatele bytů (dále jen „bydlící“) tento domovní řád.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem, pronajímatelem a nájemcem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb, Zákonem o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. v platném znění, stanovami družstva, nájemní (eventuelně podnájemní) smlouvou a případně další legislativou.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, komora mimo byt apod.).
- 3) Společnými prostory a zařízeními domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vstupy a výlezy, schodiště, chodby, výtahy, suterénní místnosti, pátevní rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, větrací konstrukce televizní kabelové rozvody atp.

Čl. 3

Práva a povinnosti bydlících v domě.

- 1) Družstvo zajišťuje bydlícím v rozsahu svých pravomocí plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
- 2) Družstvo je oprávněno ve smyslu stanov a z tam uvedeného důvodu po předchozím oznámení bydlícímu vstoupit do bytu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií bez souhlasu bydlícího. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně bydlícího a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 3) Bydlící je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo společného prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti bydlícího oznámit představenstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče a je zplnomocněna ke zpřístupnění bytu.
- 5) Bydlící jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním spolubydlícím 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) Bydlící je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.
- 7) Nepostará-li se bydlící o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má družstvo právo po předchozím upozornění bydlícího provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.
- 8) Bydlící v bytě je povinen zdržet se provádění úprav bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu družstva a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika apod.).
- 9) Bydlící v bytě nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu družstva a příslušného stavebního úřadu.

Čl. 4

Držení zvířat

- 1) Bydlící nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci, exotická zvířata, pavouci apod.). Chování jedovatých nebo jinak nebezpečných zvířat, které se řídí zvláštními předpisy, musí být schváleno představenstvem družstva. Bydlící je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel v domě, např. hlukem,

zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel či chovatel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i v okolí domu.

- 2) Bydlící chovatel nebo držitel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu a držení zvířat.

Čl. 5

Užívání společných částí domu

- 1) Společné části (prostory a zařízení) domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Členská schůze družstva může rozhodnout i o jiném způsobu užívání, ale pouze v souladu s platnou legislativou, zvláště pak bezpečnostními a požárními předpisy.
- 2) Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které jsou k tomu určeny. Komunikační prostory (schodiště, chodby, haly apod.), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami pro případ požáru. Tyto prostory nesmí být nikdy zastavěny.
- 3) Bydlící jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno v bytě bez dohledu a ve společných prostorách vůbec otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójkách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - nekouřit ve společných prostorách domu.
- 4) Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
- 5) Bezduvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla a dalších médií, regulačními armaturami atd. je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr teplé, studené nebo požární vody, plynu nebo hlavní vypínač elektrické energie apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření, bylo včas oznámeno bydlícím. Zpětné vpuštění plynu do rozvodů může provést výhradně oprávněná organizace.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Bydlící nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení nebo předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech či lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních radiových a televizních antén, případně dalších telekomunikačních zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén a zařízení, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.
- 4) Balkony musí být udržovány v čistotě.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Bydlící a jejich eventuelní návštěvy jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 2) V případě, že členská schůze družstva rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami bydlící, jsou ti povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků a cest přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených rozhodující členskou schůzí družstva.
- 3) Majitelé zvířat jsou povinni dle příslušné vyhlášky města odstranit ihned znečištění způsobené zvířetem v domě a jeho okolí.
- 4) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 5) Ve společných prostorách se ani na přechodnou dobu nesmí ukládat domovní odpad nebo jiné předměty bydlících.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Bydlící jsou povinni dbát na správné zavírání vchodových dveří. V případě, že členská schůze družstva rozhodne o tom, že dům bude zamykán trvale, jsou všichni bydlící toto rozhodnutí povinni respektovat.

- 2) V případě poruchy zavírání nebo zámků vchodových dveří jsou bydlící povinni neprodleně informovat představenstvo družstva.
- 3) Družstvo je povinno zajistit, aby v případě výměny zámků domovních dveří byly ke každému bytu předány dva klíče, případně vyzve nájemníky k jejich převzetí.
- 4) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, teplé, studené a požární vody, tepla, hlavní vypínače elektrické energie apod. jsou uloženy v kanceláři představenstva, případně u pověřené osoby.

Čl. 9**Klid v domě**

- 1) Bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem nebo zápachem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou bydlící povinni dodržovat noční klid.

Čl. 10**Informování členů družstva a bydlících**

- 1) Základní dokumenty družstva jsou uvedeny na internetové adrese družstva bd96.cz.
- 2) Ostatní informace jsou členům družstva nebo bydlícím zasílány elektronickou poštou a vyvěšovány na veřejné vývěsní tabuli v přízemí domu.

Čl. 11**Ostatní ustanovení**

- 1) V případě zahoření nebo požáru v bytě nebo společných prostorách jsou bydlící povinni se řídit Všeobecnými podmínkami pro zabezpečení požární ochrany Požární poplachovou směrnicí, vyvěšenými vedle veřejné vývěsní tabule družstva v přízemí.
- 2) V případě jiného ohrožení majetku a osob (nebo jejich zdraví) v domě jsou bydlící povinni přivolat Městskou policii (telefon 156) nebo Policii České republiky (telefon 158), eventuálně Zdravotní záchrannou službu (telefon 155).
- 3) Ostatní telefonická čísla havarijních služeb zveřejní družstvo na veřejné vývěsní tabuli.

Čl. 12**Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Pokud by některá ustanovení tohoto domovního řádu byla zcela nebo z části v rozporu s platnými právními předpisy, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení budou nahrazena platnými ustanoveními právních předpisů.
- 3) Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy respektive soudní cestou.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne 16. 05. 2019


Antonín Kubát
předseda představenstva


Dana Losenická
místopředsedkyně představenstva