

# DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## čl.1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

## čl.2 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 (např. podnikatelská činnost). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a nejsou jimi ani společné části (prostory) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní komora mimo byt apod.)
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména: základy, střecha, vchody, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny apod.

## čl.3 Práva a povinnosti z nájmu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy tohoto družstva.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Družstvo nebo jím pověřená organizace je oprávněno po předchozím prokazatelném oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob,

bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu nájemců. O tomto zásahu vyrozumí družstvo 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.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemci bytů (nebytových prostor) 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 práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **čl.4**

#### **Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

2. Majitelé zvířat jsou povinni ve společných prostorách domu zajistit bezpečnost ostatních nájemníků. To znamená přepravovat zvířata ve schránkách nebo s ochrannými prvky (např. psy na vodítku nebo s náhubkem).

3. Nečistoty, případně škody, způsobené zvířetem, je povinen majitel zvířete bezodkladně odstranit vlastními silami a na vlastní náklady (viz.čl.5, odst.3/d)

#### **čl.5**

#### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu.**

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2. Využívání části společných prostor k jiným účelům je možné pouze s písemným souhlasem družstva, za písemně dohodnutých podmínek.

3. Nájemci 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 otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu.
- uhradit bezodkladně škodu, kterou nájemce způsobil na společných prostorech
- bezodkladně nahlásit orgánům družstva zjištěnou škodu ve společných prostorech nebo na zařízeních společných prostor.

## **čl.6**

### **Vyvěšování a vykládání věcí.**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení a předměty. Vnějšími konstrukcemi se mimo jiné rozumí :

- fasáda domu
- střecha
- lodžie a jejich zábradlí včetně oken

2. Nájemce rovněž nesmí bez předchozího písemného souhlasu družstva provádět na vnějších konstrukcích (viz odst.1) jakékoliv úpravy, nátěry nebo změny vzhledu.

3. K vydání souhlasu je třeba doložit, že instalovaný předmět bude splňovat technické a bezpečnostní předpisy, (případně jiné dokumenty) a že instalace bude provedena odborným způsobem.

## **čl.7 Zajištění pořádku a čistoty v domě.**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu, a to v rozsahu stanovených samosprávou.
2. Všem osobám v domě je zakázáno kouřit ve společných prostorách a v kabinách výtahů.
3. Čištění předmětů z bytů nájemců je možné pouze na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu.
4. Čištění předmětů ve společných prostorách domu, případně vyklepáním z okna o fasádu domu není dovoleno.

## **čl.8 Komunální odpad**

1. Nájemce je povinen ukládat komunální odpad do přistavených kontejnerů.
2. Je zakázáno vyhazovat odpadky z oken a ukládat komunální odpad ve společných částech domu.
3. Je zakázáno odkládat ve společných prostorách domu televizory, chladničky, součásti počítačů apod. (tyto předměty podléhají likvidaci podle zákona o odpadech).

## **čl.9 Otvírání a zavírání domu.**

1. Nájemci jsou povinni zamykat vstupní dveře do domu a to po 24 hodin denně.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel 2 klíče od domovních dveří.
3. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva

uloženy na určeném místě. O uložení klíčů jsou nájemníci informováni na vývěškách jednotlivých vchodů.

## **čl.10 Klid v domě.**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. V době od 20:00 do 8:00 nesmějí nájemci provádět práce způsobující nadměrný hluk (vrtání, řezání, zatloukání apod.)
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
5. Nájemci musí respektovat i přítomnost dětí a nemocných obyvatel v domě, a přizpůsobit své chování této skutečnosti i v hodinách mimo dobu nočního klidu.
6. Pokud dojde k případu, že nájemce musí překročit úroveň hluku nad běžnou úroveň (např. při rod. oslava, vrtání či stavebních úpravách), je povinen tuto skutečnost oznámit nájemníkům v sousedních bytech a musí respektovat jejich odůvodněné potřeby na klid (např. malé děti, které spí odpoledne i brzo večer)

## **čl.11 Závěrečná ustanovení.**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád platí pro všechny uživatele bytů i nebytových prostor tzn. jak pro:
  - nájemce
  - nečleny družstva, jejichž bydlení upravuje nájemní smlouva, tak i pro třetí osoby, kterým jsou byty družstevníky pronajaty.
3. Porušení domovního řádu projednávají a řeší orgány družstva. Pokud nájemce neplní usnesení orgánů družstva při porušení domovního řádu, přechází řešení na další orgány (policie, městský úřad, soud)
4. Domovní řád obdrží každý nájemce domu při podpisu nájemní smlouvy.

5. Domovní řád bude trvale vyvěšen na přístupném místa v domě.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne 3. 11. 2021

Předseda bytového družstva  
Zdeněk Burda v.r.

Místopředseda bytového družstva  
Petr Hoyer v.r.

.....

.....