

# **Domovní řád**

Obsah:

- Článek 1 – Úvodní ustanovení
- Článek 2 – Výkon uživatelských práv
- Článek 3 – Užívání společných prostor a zařízení
- Článek 4 – Zajištění pořádku a čistoty
- Článek 5 – Informační zařízení v domech
- Článek 6 – Domovní instalace
- Článek 7 – Klíče a jejich užívání
- Článek 8 – Otevírání a zavírání domu
- Článek 9 – Praní prádla
- Článek 10 – Použití sklepu
- Článek 11 – Držení domácích zvířat
- Článek 12 – Klid v domě
- Článek 13 – Sankční opatření
- Článek 14 – Společná a závěrečná ustanovení

## **Článek 1 – Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje a rozpracovává organizační a technické podmínky pro výkon uživatelských práv, způsob užívání domu, bytů, společných a nebytových prostor v domě ve vlastnictví BYTOVÉHO DRUŽSTVA SKELNÁ, IČO: 25461087 (dále jen "družstvo" nebo „BD“).
2. DŘ zohledňuje princip družstevní demokracie za přísného respektování obecně závazných právních norem a vnitrodružstevních předpisů.
3. DŘ je vydáván po předchozím projednání v družstevních orgánech, v představenstvu družstva a po schválení nejvyšším družstevním orgánem – členskou schůzí BD.

## **Článek 2 – Výkon uživatelských práv**

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení podle jejich určení. Služeb spojených s bydlením musí užívat řádně a zachovávat přitom všechny předpisy o užívání bytu. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak společně s družstvem podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Uživatel bytu odpovídá i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě. Tuto odpovědnost má i za nezletilé. Každý uživatel bytu je dále povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, klid, čistotu a pořádek v domě. Je dále povinen trvale dodržovat ustanovení požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.
2. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, plynového, elektrického a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen (zejména osazení plynových a olejových kamen), zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně

zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace.

3. Zřizovat a upravovat venkovní televizní a rozhlasové antény včetně antén pro příjem satelitního vysílání lze jen po předchozím projednání s družstvem a za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu družstva nebo u kterých nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s družstvem, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Vlastník (uživatel) antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou družstvu nesplněním dohodnutých podmínek při zřizování a užívání antény. Toto ustanovení platí od účinnosti tohoto DŘ.
4. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikla neodborným provedením změn.
5. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva a po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtů, zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek, dle platných zákonů. Uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti člena představenstva BD, pracovníka Policie ČR nebo Městského strážníka. Vykonavatelé musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.
6. Po zániku práva na užívání bytu je dosavadní uživatel bytu povinen odevzdat družstvu byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak (malby, tapety, obklady, podlahy aj.).

### **Článek 3 – Užívání společných prostor a zařízení**

1. Vchody, chodby, schodiště, prostory před bytem a za výtahem, či jiné společné prostory se udržují volné. Společných prostor či zařízení, které je z titulu vlastnického práva oprávněn uživatel užívat se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí představenstvo BD na vhodném místě zvláštní prostor pro umístění jízdních kol. V jiných společných prostorech není přípustné tyto předměty umisťovat.
3. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech zásadně není dovoleno, zejména u hydrantů, v mezipatrech a rovněž v prostorech před a za výtahem (dle platné zákonné úpravy v ČR).
4. Uživatelé bytů trvale udržují pořádek a čistotu v domě. Dle rozpisu představenstva BD zajišťují úklid společných prostor.
5. Jestliže znečištění vzniklo provozem (přísunem nebo odsunem materiálu, zboží...) uživatelem bytu, jeho návštěvou, hospodářskou nebo jinou organizací, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil (příp. osobou, za něj zodpovědnou).
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob, k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny

určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umisťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu.

7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být okna ve společných prostorech, jsou-li bez dozoru, uzavřena.
8. Ve společných prostorách domu je užívání alkoholu, psychotropních a omamných látek rovněž i manipulace s otevřeným ohněm a kouření zakázáno!

#### **Článek 4 – Zajištění pořádku a čistoty**

1. Uživatelé družstevních bytů jsou povinni zajistit, aby byl chodník přilehlý k nemovitosti a k nádobám na domovní odpad řádně a včas čištěn, tj. zbaven nečistoty, smetí a sněhu a při náledí posypán. To vše zajišťují v rámci rozpisu Týdenního úklidu společných prostor a dle rozpisu Úklidu sněhu. Sníh se ponechává na okraji chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny vchody do budov a plochy vyhrazené nebo potřebné k nakládání a skládání zboží a materiálu a přístupy k pouličním zařízením.
2. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu a podmínek stanovených představenstvem BD. Jde o tyto práce:
  - a. mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorech,
  - b. čištění obou hlavních vchodových dveří a výtahové kabiny,
  - c. čištění chodníku k nádobám na domovní odpad a ke vchodu do domu,
  - d. v zimě odstraňování sněhu z chodníku a posypávání zdrsňujícím materiálem,
  - e. dohlížení na společná zařízení domu,
  - f. dohled nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných družstvem.
3. Uživatelé bytů si mohou na členské schůzi schválit, že úklid společných prostor bude za úplaty provádět třetí strana (např. úklidová firma).

#### **Článek 5 – Informační zařízení v domech**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (neonové reklamy apod.) mohou být umístěny na domech a uvnitř jen se souhlasem družstva. Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Byty a sklepy mohou být označeny orientačními čísly. Ve vstupním prostoru domu se může umístit orientační tabule, na které bude uvedeno označení jednotlivých bytů, jejich uživatelů a uveden seznam členů představenstva BD.
4. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do jejich bytů vyvěsit své jméno.
5. Představenstvo umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé domu informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních, týkajících se úklidu, údržby a užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O nástěnku pečuje představenstvo družstva.

#### **Článek 6 – Domovní instalace**

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
2. Osoba, která manipuluje s domovními uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo ustanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

## Článek 7 – Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel bytu má při předání bytu právo na příslušný počet klíčů od hlavních vstupních dveří do domu, od bytu, od poštovní schránky (popř. od výtahu).
2. Klíč k domovním dveřím může být jen výjimečně s vědomím představenstva BD zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, např. při ošetřování blízkého příbuzného apod. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům zamknut, za sebou zamknout hlavní vchodové dveře.
3. Klíče od zamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou uzávěry vodovodu, od stoupaček ústředního topení a od kotelny, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů může být uvedeno na orientační tabuli, nebo tak, jak rozhodlo představenstvo BD.
4. Po zániku práva na užívání bytu je uživatel povinen odevzdat družstvu všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě, bez náhrady.

## Článek 8 – Otevírání a zavírání domu

1. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Zavírání a otvírání domu se řídí rozhodnutím představenstva BD.
2. Dům je otevřen od 6:00 do 20:00 hodin. V čase **mezi 20:00 až 6:00 hodinou, musí být hlavní vchodové dveře do domu uzamknuty na zámek**. A každý, kdo do domu vstupuje či z domu vychází, je povinen hlavní dveře uzamknout. V případě návštěvy se doporučuje návštěvu osobně vyprovodit před dům.
3. Družstvo může přijmout jiná opatření, zejména, že dům (vchod) bude trvale uzavírán. Musí však zabezpečit taková technická organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donáše pošty a novin nebo vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinnosti.

## Článek 9 – Praní prádla

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do 22.

hodiny, přičemž je povinností uživatele učinit taková opatření (např. podložení), aby hlukem nerušila ostatní uživatele.

## **Článek 10 – Použití sklepu**

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást bytu a je uživateli přidělen. Zpravidla se označuje shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může představenstvo družstva určit, že dveře budou trvale uzamykány.
3. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů (upřesnění je v metodických pokynech HZS).
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
5. Sklepní prostory nelze užívat k přespávání či jinému přebývání osob.
6. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

## **Článek 11 – Držení domácích zvířat**

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky atd.) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady, neohrožují-li zvířata čistotu a bezpečnost ostatních uživatelů a neruší-li klid v domě.
2. V zájmu hygieny, čistoty, pořádku, bezpečného a klidného občanského soužití v domech je chovatel povinen zejména:
  - a. mimo byt opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku (je-li to třeba),
  - b. dbát, aby domácí zvířata nijak neznečišťovala společné prostory a okolí domu,
  - c. dojde-li ke znečištění, znečištění na své náklady neprodleně odstranit,
  - d. zamezit volnému pobíhání zvířat,
  - e. důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů,
  - f. pečovat o to, aby držení jeho domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě a předcházet tomu např. schválenými technickými úpravami užívané bytové jednotky.

## **Článek 12 – Klid v domě**

1. Uživatelé bytů jsou povinni trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí eventuelně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku v domě a omezen provoz výtahu. V uvedené době není vůbec dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. práce s el. nářadím, bouchání dveří, hlasité projevy osob či chovaných zvířat). Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a reprodukční zařízení tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele bytů.

3. Vzhledem ke směnnosti některých zaměstnání je třeba zohlednit právo na odpočinek takových uživatelů i ve dne. Hlučné práce např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8 do 18 hodiny.
4. Uživatelé bytů jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

### **Článek 13 – Sankční opatření**

1. Představenstvo BD dle konkrétních jednotlivých hrubých porušení povinností, jak jsou formulovány zejména v části o výkonu uživatelských práv tohoto DŘ rozhodne, o až vyloučení člena družstva z BD. Při určování zohlední, aby v obdobných případech bylo sankční opatření přibližně na stejné úrovni.
2. Při stanovení sankcí vychází představenstvo BD z přístupu a chování člena družstva či uživatele bytu do jeho prvního hrubého porušení povinností.

### **Článek 14 – Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení tohoto DŘ platí pro všechny uživatele bytů.
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených touto vyhláškou, bude je řešit představenstvo BD nebo členská schůze BD, která DŘ schvaluje, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Pokud se porušením povinností stanovených tímto DŘ ztěžuje plnění úkolů družstevních orgánů, ruší veřejný pořádek nebo soužití uživatelů bytů, posuzuje se jako přestupek ve smyslu zákona č. 250/2016 Sb. v platném znění a dle Stanov BD.
4. Představenstvo BD je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě dostupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu nebo na webových stránkách družstva.
5. Tento DŘ nabývá účinnosti dnem schválení členskou schůzí BD (25.11.2021).