

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Bytového družstva Osek 730

Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno znehodnocování a poškozování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při údržbě a opravách.

### I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových a společných částí domu v objektu Dolejšova ul. 730, spravovaném Bytovým družstvem Osek 730, při čemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva, smlouvami o správě domu, případně další legislativou.

### 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 k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní boxy apod.).
4. Společnými částmi (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, balkony, lodžie, terasy, prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, motorkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, televizní kabelové rozvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

### III. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací je informační deska (nástěnka) umístěná v přízemí vedle schránek. Jejím prostřednictvím předává vedení družstva, nejdůležitější informace všem členům družstva.
2. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, případně zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem, případně jménem podnájemníka. Jmenovky na zvonky v přízemí vyrábí a umísťuje družstvo z důvodu jejich jednotného vzhledu.
3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

### IV. Povinnosti družstva vůči členům a nájemníkům

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo členům družstva i nájemníkům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Družstvo je povinno pečovat zejména o střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla a teplé vody umístěné mimo byty, kanalizaci, rozvody plynu, elektřiny ve společných prostorech. Družstvo pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.

3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu (*za pomoci externí správní firmy*).

## **V. Práva a povinnosti uživatelů bytů a nebytových prostor**

1. Práva a povinnosti bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě upravuje příslušná legislativa a stanovy bytového družstva.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí uživatel bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu.
3. Člen družstva může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi poškozovat, ohrožovat, nebo nadměrně omezovat ostatní byty, nebo jejich uživatele, ani funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění jeho vnitřní uspořádání, zařízení, nebo užitý materiál, může uživatel bytu provádět jen se souhlasem družstva. Souhlas družstva je nutný také v případě, že při opravách a úpravách bytu bude jeho uživatel užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu.
4. Pověřený funkcionář, či pracovník družstva je oprávněn po předchozím oznámení bydlícímu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav a úprav. 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.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti bydlícího, oznámit

členům samosprávy v domě nebo družstvu (správci) místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče a která je zmocněná ke zpřístupnění bytu.

6. Bydlící je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.

## **VI. Držení domácích zvířat**

1. Bydlící nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci, exotická zvířata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i v okolí domu.
2. Chovatel nebo držitel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu a držení zvířat.
3. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat, a to v souladu s příslušnými zákony o ochraně zvířat, hygieně apod.

## **VII. Užívání společných prostor a zařízení 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.
2. Členská schůze družstevní samosprávy může rozhodnout i o jiném způsobu užívání, ale pouze v souladu s platnou legislativou, zvláště pak bezpečnostními předpisy.
3. 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 objektu, jsou únikovými cestami pro případ požáru. Tyto prostory nesmí být nikdy zastavěny.

4. Nájemníci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům,
  - 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 a hlodavců,
  - nekouřit ve společných prostorách domu.
5. Je zakázáno vstupovat na střechu domu bez adekvátní a zřejmé příčiny a důvodu. Zakázáno je i zřizování skladišť, heren apod.
6. Bezdůvodná 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. Vpuštění plynu do rozvodů může provést výhradně oprávněná organizace.

## VIII. Umístování, vyvěšování a vykládání předmětů

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 lodžiích 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 rozhlasových 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.

## IX. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě, zejména:
  - neodhazovat odpadky a jiné předměty denní potřeby ve společných prostorách domu, ani ke dveřím konkrétních bytů,
  - každý nájemník se vyvaruje vandalismu, svévolnému ničení veřejného a soukromého majetku, což je většinou konáno jen pro vlastní potěšení,
  - dojde-li k znečištění společných prostor domu uživatelem bytu, např. při stavebních úpravách, nebo v souvislosti s chovem domácích zvířat, je uživatel bytu povinen okamžitě sjednat nápravu.
2. Nájemníci sami střídavě zajišťují ve společných prostorech domu pořádek a čistotu, zejména:
  - mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, vchodových dveří, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání.
  - osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
3. Družstvo může sjednat mimořádný úklid na náklady uživatele bytu, který zanedbá své povinnosti, prokazatelně znečistí společné prostory domu a nesjedná nápravu; případně opakovaně nesplní zajištění pořádku a čistoty, když na něj vyjde řada.

## X. Přístup do domu a ke společným částem

1. Každý uživatel bytu a jeho spolubydlící, za kterého jsou hrazeny všechny zálohy na služby, energie a další poplatky související s bydlením, obdrží od družstva jeden klíč od vchodů do domu zdarma. Při ukončení užívání bytu je uživatel povinen vrátit družstvu jeden klíč od vchodů do domu za každou odhlášenou osobu.

2. Musí být očíslovány všechny zděné sklepy; klíče od těchto sklepních místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. od hlavních uzávěrů plynu, vody, tepla a jejich měřidel, hlavní vypínače el. energie apod., jsou uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby. V případě havárie musí být do těchto sklepů okamžitý přístup.
3. Všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) i osoby s nimi bydlící jsou povinny dbát ve vlastním zájmu na uzamčení domu, a to v době od 22.00 – 6.00 hodin.

## **XI. Klid v domě**

1. Bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou bydlící povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.
4. Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na městskou policii, státní policii, soud, příp. další složky.

## **XII. Povinnosti bydlících v případě požáru**

1. Každý bydlící, který zpozoruje požár je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.
2. Dále je povinen ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří: veřejné ohlašovně požárů na tel. číslo „150“.
3. Všichni bydlící jsou povinni postupovat podle instrukcí pracovníků samosprávy a po příjezdu jednotky hasičů, velitele zásahu.
4. Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.

## **XIII. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy Družstva, nájemce i podnájemce bytů v domě, včetně osob žijících v jejich domácnostech; obdobně platí i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Bydlení členů družstva upravují dále nájemní smlouvy členů družstva a stanovy družstva. Bydlení nájemníků, stejně jako užívání nebytových prostor nájemci, upravují nájemní smlouvy o užívání bytu, nebo nebytových prostor.
3. Spory vzniklé mezi uživateli bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.

**Tento domovní řád byl přijat statutárním orgánem**

**Bytového družstva Osek 730 dne: 23. listopadu 2023**

Předseda družstva: Ing. Magdalena Hořáková

