

DOMOVNÍ ŘÁD  
STAVEBNÍHO BYTOVÉHO  
DRUŽSTVA “DOLINA”

## Čl. 1

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva a v domech ve společenství vlastníků, 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 k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové, garáže a pod./ . Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány /např. sklepní box, spižní komora a pod./.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny ,komíny, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, el. proudu, spol. TV antény a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části považují příslušenství domu /např. studny, oplocení a pod./ a stavby vedlejší, včetně příslušenství.
5. Pro účely tohoto domovního řádu je dále pod jménem "bytové družstvo" myšlena odpovědná osoba, určená představenstvem družstva ,případně příslušný útvar správy družstva.

## Čl. 3

### PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu a za škody na majetku upravuje Občanský zákoník a stanovy.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb ,jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. a) Nájemce a osoby ,které s ním žijí ve společné domácnosti ,mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží.  
Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí, zajišťující ostatním výkon stejných práv a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
- b) Nájemce zodpovídá za škody způsobené na zařízení a příslušenství domu a je povinen je odstranit na vlastní náklady nebo po dohodě s družstvem uhradit vyšší nákladů vynaložených na jejich odstranění, které družstvu vznikly.
4. a) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o zásahy do rozvodů vody, tepla, el. proudu a plynu, odstraňování nebo zřizování příček, zazdívání či prorážení oken, vyzdívání bytového jádra a pod.
- b) Bytové družstvo může nařídit ,aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu.
- c) Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
- d) Zřizovat televizní antény a satelitní vysílače na střechách domů lze jen se souhlasem družstva a to postupem s ním dohodnutým.
5. Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy ,nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z jeho povinností pečovat o řádnou údržbu domu.
6. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s nájemcem vstoupit do bytu či

nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení kontroly a případné výměny měřidel, odečty spotřeby tepla, teplé a studené vody.

7. Vyjímecně v případech havárie ,ohrožení života a zdraví ,či v případě bezprostředně hrozící škody na majetku, bude byt zpřístupněn policií i bez souhlasu nájemce. O takovém zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce a pořídí protokol.
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodů uvedených v odst..7 doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce ,oznámít družstvu místo pobytu ,nebo adresu a telefon osoby oprávněné ke zpřístupnění bytu.

#### **Čl. 4 DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT**

1. Nájemce bytu může chovat v bytě bez předchozího souhlasu družstva drobné ptactvo a drobná zvířata.
- 2., Členové-nájemci i vlastníci smí v bytě chovat plemena psů a koček jen se souhlasem ostatních uživatelů bytů v domě. Držení psa v bytě je člen-vlastník povinen neprodleně nahlásit družstvu.
3. Nájemce bytu k držení většího počtu domácích zvířat mimo vyjmenované v bodech 1 a 2 ,především větších plemen psů a pod. Musí mít písemný souhlas družstva.
4. Vlastník i nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jeho bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů domu a byla dodržována čistota v domě, nedocházelo ke škodám na majetku, k volnému pobíhání a pohybu držných zvířat a znečišťování jejich výkaly domu a jeho okolí.
5. Je zakázáno venčit domácí zvířata ,zejména psy a kočky v okolí domu, kde by mohlo dojít k potřísnění výkaly míst ,kde se pohybují a hrají si děti.  
Pokud by k tomuto došlo, je majitel zvířete plně zodpovědný za jejich likvidaci a asanaci a to na své náklady.

#### **Čl. 5 UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ /PROSTORU A ZAŘÍZENÍ/ DOMU**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO
  - zabezpečit aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně /skladování benzínu nebo jiných pohonných hmot ve sklepních kójiích je zakázáno.
  - zabezpečit aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
3. Pokud je to účelné a možné ,vyhradí domovní samospráva na vhodném místě prostor pro umístění dětských kočárků mimo kočárkárnu.
4. Odpadky se ukládají do nádob k tomu účelu určených a tak, aby byla zachována co největší čistota. Nádobky musí být umístěny na místě přístupném, kde nezpůsobují hygienické či estetické závady a odkud je lze bez potíží vyvézt ke sběrným vozům.  
Pokud jsou umístěny nádoby na tříděný odpad ,jsou nájemce i vlastník povinni dodržovat pokyny provozovatele tříděného odpadu a odpad třídit podle jeho požadavků.  
Je zakázáno nádoby na odpadky přemísťovat na jiná místa než jsou určena.
5. Větrání bytů do vnitřních prostor domu není dovoleno.

#### **Čl. 6 PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY**

1. Způsob užívání sušáren, mandloven stanoví výbor samosprávy v domě.  
U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a el. proudu je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatek pověřené osobě v domě. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a el. proudu je nájemce povinen ihned po ukončení prací provést

zápis o spotřebě do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

2. Domovní samospráva může za určitých okolností /nadměrný zájem/ stanovit rozpis pořadníku užívání sušáren a mandlovný tak, aby byli uspokojeni všichni uživatelé.

## Čl. 7

### VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech a na balkonech a pod. Musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nezatékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled.

## Čl. 8

### ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Provádějí úklid všech společných částí domu a přilehlých venkovních prostorů, podle zásad stanovených domovní samosprávou, která stanoví rozpis a periodu úklidu na jednotlivé nájemníky. Jedná se zejména: Zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty ve sklepních prostorách, sušárnách, mandlovně, kolárně, čištění oken, zábradlí, osvětlovacích těles, vchodových dveří v zimním období odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu, úklid okolí domu a kontejnerů na domovní odpad, a pod.
2. Vyklepávat koberce, rohožky a pod. Je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno je vyklepávat z lodžii a balkonů.
3. Ve společných částech domu, je přísný zákaz kouření.
4. Uschovávání kol a motocyklů je přípustné pouze na místech k tomu určených. /kolárny, kočárkárny/. Je zakázáno uschovávat motocykly na chodbách a podestách domů.

## Čl. 9

### OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod. V případě že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. Jsou uloženy v kanceláři družstva a u pracovníka družstva - správce budov.

## 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. hod. Jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat všichni uživatelé bytů v domě i nebytových prostor.

**Čl. 11**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů v domě.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude ho řešit pověřený orgán družstva /představenstvo, kontrolní komise, shromáždění delegátů/.
4. Jestliže nájemce, nebo ti kdo s ním bydlí, hrubě porušují povinnosti stanovené touto vyhláškou/pokud nejde o přečin nebo trestný čin/může to vést po písemné výstraze k výpovědi nájmu bytu. /§ 711 odst..1 písm.c) Občanského zákoníku a čl. 25 stanov/ a zrušení členství v družstvu.

Domovní řád byl schválen shromážděním delegátů stavebního bytového družstva Dolina dne 29.května 2001

Nabývá účinnosti dne 1.července 2001

Mgr..Dalibor Petrželka  
místopředseda představenstva v.r.

Zdeněk Fojtík  
předseda představenstva v.r.









