

## Domovní řád – Nad Kampou – bytové družstvo

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v domě, vydává představenstvo družstva tento „Domovní řád“, který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorách a společných částech zdržují. Závazný je taktéž pro vlastníky družstevních podílů, nájemce a podnájemce bytových i nebytových prostor a pro užívání společných částí domu.

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví či správě bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva.

### Čl. 2

#### Základní pojmy

1. Uživatelem bytu se rozumí člen družstva - nájemce bytu, vlastník bytu, podnájemce.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a pod.).
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry).
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, společné antény, rozvody tepla a teplé vody, plynu, elektřiny a kanalizace. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. dvůr, oplocení).
6. Pověřeným zástupcem družstva se rozumí pracovník správy družstva nebo výboru samosprávy, opravňující ho k provedení požadovaného úkonu. Pro účely tohoto řádu je dále pod pojmem „družstvo“ myšlen statutární orgán, nebo jím určená osoba.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci (každému) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje Občanský zákoník a Stanovy, včetně vnitřních předpisů družstva).
2. Uživatel 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 nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných, aby se nedostali do rozporu s obecně právními předpisy.
3. Uživatel je povinen oznamovat Družstvu jakékoliv změny týkající se počtu osob žijících v bytě a to bez zbytečného odkladu. Uživatel je povinen platit zálohy na služby za každou osobu žijící v bytě od šesti let věku.
4. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček a pod. Družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střechách domů lze jen po projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.
5. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
6. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
7. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění uživatele, závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.
8. V případě pronájmu bytu je družstevník povinen požádat Družstvo o souhlas. Součástí souhlasu musí být jmenný seznam osob, které budou byt užívat. Družstvo vydává zásadně souhlas s podnájmem bytu pouze za podmínky trvání podnájmu nejméně 12 měsíců nepřetržitě.

### Čl. 4

#### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě. Způsobí-li uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníku nebo přilehlého prostoru k domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad. Pokud dojde vinou uživatele nebo osobou, které byla jím/s jeho souhlasem vpuštěna do domu (návštěva, řemeslník apod.) ke znečištění či poškození prostor domu, budou mu náklady na uvedení do původního stavu vyúčtovány. Taktéž ti uživatelé bytu, kteří svůj byt přenechají jiným osobám na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za dodržování pravidel podnájemníkem.
2. Vyklépat koberce, rohožky a pod. je možné jenom na místech k tomu určených.
3. Úklid a čištění společných prostor (kočárkárny, sušárny, chodby před sklepy) se provádí minimálně 1x týdně, podlahy vstupů a schodišť minimálně 2x týdně, pokud momentální situace nevyžaduje úklid častěji.

## Čl. 5

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

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umístování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně a pod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasící přístroje apod.). Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.
2. Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.
3. Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným družstvem, a to na vlastní nebezpečí.
4. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
5. Bez souhlasu družstva nebo shromáždění vlastníků je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.
6. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vyhazovat do nich odpady apod.
7. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplotu a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána.
8. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace (pracovník).
9. Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.
10. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.

## Čl. 6

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA žádná zařízení a předměty.
2. Je zakázáno umísťovat květiny a jiném předměty v oknech, na balkónech apod..
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén i satelitních a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
4. Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva a v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou.

## Čl. 7

### Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného.
2. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, zejména:
  - musí učinit taková opatření, aby chovaný pes nenarušoval občanské soužití štěkotem, výtím apod.
  - musí odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i na přilehlých pozemcích,
  - je zakázáno volně pobíhání zvířat ve společných prostorách.V případě opakovaných stížností ze strany ostatních uživatelů, např. na hlučnost, znečišťování společných prostor, může družstvo chov domácích zvířat zakázat.
3. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

## Čl. 8

### Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností uživatelů ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru stanovenou obecnou vyhláškou.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby v nich se zdržující.

## Čl. 9

### Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů/družstevních podílů v domě a SVJ.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Porušování soužití v domě musí řešit výbor samosprávy (SVJ), členská schůze samosprávy (SVJ), předseda představenstva, příp. představenstvo nebo kontrolní komise nebo přestupková komise při městském úřadu.
4. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek měst, obcí a platnými Stanovami bytového družstva a SVJ.
5. Jestliže uživatel nebo ti, kteří s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené tímto Domovním řádem (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může tato skutečnost vést po písemné výstraze až k uplatnění §711 Občanského zákoníku.

Domovní řád byl schválen Členskou schůzí družstva dne 16.7. 2015 a nabyl účinnosti dne 1.9. 2015