

**BdV**

**DOMOVNÍ ŘÁD  
BYTOVÉHO DRUŽSTVA VAŠÁTKOVA**

## DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA VAŠÁTKOVA

### **OBSAH:**

1. Úvodní ustanovení .....	2
2. Základní pojmy .....	2
3. Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu .....	2
4. Držení domácích zvířat .....	3
5. Údržba domů, bytů a společných prostor, stavební úpravy .....	3
6. Užívání společných částí domu .....	4
7. Vyvěšování a vykládání věcí .....	4
8. Zajišťování pořádku a čistoty v domě .....	4
9. Otevírání a zavírání domu .....	5
10. Klid v domě .....	5
11. Požární ochrana .....	5
12. Informační zařízení .....	6
13. Závěrečná ustanovení .....	6



2019

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení Bytového družstva Vašátkova, se sídlem Vašátkova 1032/11, Černý Most, 198 00 Praha 9, IČO: 07471742 (dále jen „**Družstvo**“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a uživatelem bytu je stanovena platnou a účinnou právní úpravou, stanovami Družstva, dalšími interními předpisy Družstva a nájemní smlouvou.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- 2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (balkony, lodžie, komory, sklepní kóje).
- 2.4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, prádelny, výtahy.
- 2.5. Uživatelem bytu se rozumí – člen Družstva nebo jiný nájemce, s nímž má pronajímatel (Družstvo) uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu bytu, a dále osoby, které se v bytě s jejich souhlasem zdržují. Uživatelem bytu se rozumí i osoba, která užívá byt bez právního důvodu.

## 3. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU

- 3.1. Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu nebo nebytového prostoru (dále jen „**uživatel bytu**“) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
- 3.2. Osoba pověřená představenstvem Družstva je oprávněna po předchozí písemné výzvě uživateli bytu (minimálně 24 hodin předem) vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), nutných oprav a odstranění havárií, instalace a provedení odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) je uživatel bytu povinen byt zpřístupnit i bez předchozí výzvy v souladu s obecně závaznými platnými a účinnými předpisy. O tomto zásahu Družstvo neprodleně uživatele bytu vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 3.3. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### 4. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

- 4.1. Uživatel bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov Družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí uživatel bytu tyto náklady Družstvu.
- 4.2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacích práv ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, dále nadměrným zápachem a znečišťováním společných prostor v domě a na pozemcích s domem bezprostředně souvisejících. Znečištění na společných částech, jiných prostorách a na zařízení v domě chovanými zvířaty, je jejich vlastník povinen odstranit a případné škody neprodleně nahradit.
- 4.3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, je uživatel bytu – chovatel povinen zajistit její dodržování.

#### 5. ÚDRŽBA DOMŮ, BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR, STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 5.1. Rozdělení oprav a jejich úhrada mezi nájemníky a Družstvo je přesně řešeno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném a účinném znění.
- 5.2. Člen Družstva je povinen oznámit písemně (mailem) a bez zbytečného odkladu Družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést Družstvo, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.3. Nepostará-li se člen Družstva o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členovi Družstva na svůj náklad samo a požadovat od člena Družstva náhradu.
- 5.4. Člen Družstva je oprávněn provádět v bytě stavební a podobné úpravy, změny a přestavby (dále jen „**Rekonstrukce**“) na základě generálního souhlasu obsaženého ve stanovách Družstva a při dodržení podmínek ve stanovách Družstva uvedených. V rámci oznámení záměru provádět Rekonstrukci dle stanov Družstva je člen Družstva povinen sdělit Družstvu mimo charakteru a rozsahu plánované Rekonstrukce i předpokládanou dobu trvání Rekonstrukce.
- 5.5. V případě, že Rekonstrukce vyžaduje stavební povolení nebo jiné schválení či posouzení orgánem veřejné správy, je člen Družstva povinen tyto si zajistit. Bez zbytečného odkladu po dokončení Rekonstrukce, resp. stavebních prací, je člen Družstva povinen předložit Družstvu veškeré posudky a revizní zprávy, které je v souvislosti s prováděním Rekonstrukce nezbytné dle obecně závazných právních předpisů získat.
- 5.6. Člen Družstva při provádění Rekonstrukce bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních uživatelů bytů. V průběhu a po provedení Rekonstrukce je člen Družstva povinen zajistit, aby nedocházelo ke znečišťování společných prostor nadměrným způsobem a rovněž zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním Rekonstrukce zasaženy.

- 5.7. Člen Družstva je oprávněn Rekonstrukci, resp. hlučné práce provádět ve všední dny v době od 8 do 20 hodin a rovněž zajistit, aby jeho smluvní partneři toto časové omezení dodržovali. Rekonstrukce je zakázáno provádět o víkendech a ve dnech pracovního klidu.
- 5.8. Stavební odpad ani materiál není povoleno dopravovat výtahy určenými k přepravě výlučně osob.
- 5.9. Člen Družstva je povinen zajistit, aby při provádění Rekonstrukce nebyla v důsledku činností souvisejících s Rekonstrukcí ohrožena bezpečnost v domě (např. ponechání volného a nestřeženého přístupu do domu, umožnění pohybu neidentifikovaných osob po domě apod.).

## 6. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- 6.1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Není dovoleno umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách, zejména v blízkosti požárních hydrantů, na schodištích a chodbách sloužících jako únikové trasy v případě mimořádných událostí. Za účelem ochrany majetku Družstva může být v domě zřízen kamerový systém se záznamem, který bude snímat společné prostory.
- 6.2. Ve společných prostorách domů je zakázáno kouření.
- 6.3. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
- umožnit přístup k uzávěrům a měřičům tepla, vody a elektřiny,
  - umožnit přístup k požárním hydrantům,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány a přechovávány návykové látky ve smyslu zvláštního zákona, dále látky těkavé, snadno hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, jejich příslušenství (ve sklepních kójičích) a společných prostorách domu (sušárny), nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců,
  - zabezpečit, aby nedocházelo k poškozování a znečišťování společných prostorů, znečištěný prostor uvést co nejrychleji do původního stavu.

## 7. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

- 7.1. Uživatelé bytů nesmí bez písemného souhlasu Družstva umístovat na vnější konstrukce, fasádu, střechu či společnou anténu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.
- 7.2. Květiny v oknech (na květinových podstavcích nebo parapetech) musí být zabezpečeny proti pádu a umístěny tak, aby při jejich zalévání voda nestékala a nesmáčela omítku a zdivo.

## 8. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- 8.1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných prostorách a v okolí domu, které patří Družstvu.
- 8.2. Uživatelé bytu jsou povinni udržovat v domě a jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu.

- 8.3. Uživatel bytu je povinen odstranit nadměrné znečištění ve společných prostorách a v okolí domu, které sám způsobil (např. při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí v bytě).
- 8.4. Uživatelé bytu užívající balkony a terasy jsou povinni udržovat tento prostor v čistotě a pořádku.
- 8.5. Odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery musí být umístěny na místě k tomu určeném správcem komunikace, které je přístupné všem obyvatelům domu.

## 9. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

- 9.1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře byly vždy zavřené a dále, aby vchody do sklepů byly trvale uzamčené k zamezení vstupu cizích osob bez souhlasu některého z uživatelů bytu.
- 9.2. V případě zjištění násilného vniknutí do domu, bytu či nebytového prostoru cizí osobou uvědomí uživatel bytu neprodleně Policii ČR a současně i představenstvo Družstva.
- 9.3. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch, kde jsou umístěny vstupy do kanalizace, uzávěry vody, topení, elektřiny apod., spravuje představenstvo Družstva.
- 9.4. Uživatelé, kteří mají pronajaty nebytové prostory v domě, kde jsou uzávěry vody, topení, elektřiny a vstupy do kanalizace a neodevzdali od těchto prostor klíče, musí zajistit nepřetržitou a rychlou dostupnost těchto klíčů pro zajištění přístupu v případě havárie, nezbytných oprav apod. Vzniknou-li Družstvu vícenáklady nebo případně škody z důvodu, že uživatel neumožnil servisním organizacím přístup do těchto prostor, bude Družstvo tyto vícenáklady (vzniklé škody) na uživateli vymáhat a uživatel těchto prostor je povinen je uhradit.

## 10. KLID V DOMĚ

- 10.1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- 10.2. V době od 22 hodin večer do 6 hodin ráno jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V době nočního klidu se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit nadměrným hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.
- 10.3. Vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk (vrtání, tlučení, atp.) je zakázáno od 20 hodin večer do 8 hodin ráno a v sobotu, neděli a svátek po celý den. Toto se nevztahuje na drobné úpravy, viz např. přidělení poličky v sobotu, neděli a svátek.

## 11. POŽÁRNÍ OCHRANA

### Uživatelé bytů jsou povinni:

- 11.1. Počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řád, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcí nebo obchodními organizacemi k materiálům, látkám nebo výrobkům,

- 11.2. udržovat tepelné, elektrické, plynové nebo jiné spotřebiče a rozvody elektrického vedení v bytech (až po jističe) v náležitém technickém stavu, zabezpečovat na nich provádění předepsaných revizí,
- 11.3. používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené,
- 11.4. zabezpečit dostatečný přívod vzduchu k plynovým spotřebičům.

## 12. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

- 12.1. Informační zařízení, např. firemní či reklamní tabule nebo štít, je možno umístit na dům jen se souhlasem Družstva.
- 12.2. V každém vchodě je umístěna informační deska, na které jsou umísťovány informace pro členy Družstva a ostatní nájemce.
- 12.3. V souladu se stanovami je Družstvo oprávněno zřídit informační desku v elektronické podobě. Tato deska bude členům přístupná na aktuální webové adrese, sdělené členům Družstva.
- 12.4. Každý byt je označen číslem. Družstvo dbá na to, aby byla označena patra i společné prostory domu, uzávěry vody, měřidla apod.
- 12.5. Uživatelé bytů jsou povinni označit svoji schránku na poštu jmenovkou se svým jménem. Družstvo je povinno označit zvonky uživatelů bytů jmenovkami.

## 13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z ustanovení jiných právních předpisů.
- 13.2. Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby které s ním byt společně užívají, či kteří jsou na návštěvě, způsobí na majetku Družstva.
- 13.3. Uživatel bytu je povinen neprodleně odstranit způsobené škody, a to uvedením do původního stavu na vlastní náklady anebo přímou úhradou řádně vyčíslené a zdokumentované škody, na účet Družstva.
- 13.4. V souladu se stanovami Družstva může být opakované a závažné nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu důvodem pro vyloučení z Družstva.
- 13.5. Jednotlivé případy nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu budou řešeny orgány Družstva ve spolupráci s příslušnými státními orgány a institucemi ČR.
- 13.6. Tento Domovní řád je interním dokumentem a je určen pouze pro interní potřeby Družstva.
- 13.7. Bez písemného souhlasu představenstva Družstva není dovoleno Domovní řád zveřejňovat, umísťovat na www stránky ani jinak dále šířit.
- 13.8. Tento Domovní řád byl schválen na členské schůzi Družstva dne ..... a nabyl účinnosti tímto dnem.