

## **BUDOVATEL, stavební bytové družstvo, Bří Jaroňků 4079, PSČ 762 33**

---

BUDOVATEL, stavební bytové družstvo se sídlem ve Zlíně (dále jen „družstvo“), zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl DrXXXIV, vložka 61, IČ 000 48 861, vydává za účelem zabezpečení řádného a nerušeného užívání spravovaných domů, bytů, nebytových prostor, jakož i společných částí a zařízení domu a přilehlých pozemků v jejich okolí, tento

# **D O M O V N Í   Ř Á D**

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

**1.** Domovní řád je vydáván v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o obcích, zákonem č. 72/1994 Sb. a následných novel tohoto zákona (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), dále v souladu se stanovami družstva a vyhláškami, vydanými obecními úřady v místech, kde se nacházejí domy ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

**2.** Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí a zařízení domu v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členy je v této oblasti dána stanovami družstva a občanským zákoníkem.

**3.** Účelem domovního řádu je stanovení zásad pro řádný a nerušený provoz domů jak ve vlastnictví, tak ve spoluvlastnictví družstva, tzn. bytů, nebytových prostor, společných částí a zařízení domů a přilehlých pozemků. Dále jde o stanovení pořádku a zachování dobrých vzájemných vztahů mezi uživateli bytů (nebytových prostor), přičemž uživateli bytů (nebytových prostor) mohou být vlastníci, nájemci, jejich rodinní příslušníci, případně osoby, které se souhlasem vlastníka či nájemce byt (nebytový prostor) pronajímají, tzn. podnájemníci nebo podnájemci (dále jen „uživatelé“).

**4.** Práva a povinnosti plynoucí z tohoto domovního řádu platí pro všechny uživatele bytů (nebytových prostor). Družstvo vykonává správu domů pro uživatele bytů (nebytových prostor) přiměřeně jak pro nájemce, tak vlastníky bytů (nebytových prostor) a to buď přímo nebo prostřednictvím jiného subjektu.

**5.** Dodržování domovního řádu družstvo zajišťuje ve spolupráci se zvolenými orgány domů nebo jejich prostřednictvím v souladu se stanovami družstva nebo podle zákona o vlastnictví bytů, přičemž těmito zvolenými orgány na domech mohou být:

**a)** Výbor samosprávy - funkcionářský orgán družstva vzniklý podle stanov družstva, kdy jediným vlastníkem domu (bytů, nebytových prostor) je družstvo.

**b)** Domovní výbor - funkcionářský orgán společenství vlastníků jednotek (bytů, nebytových prostor). Společenství vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů, a protože dosud nedosáhlo podmínek pro povinný vznik právnické osoby, řídí se uvedeným zákonem přiměřeně. Vlastníky

bytů (nebytových prostor) jsou v tomto případě jak fyzické osoby, tak družstvo.

c) Domovník - funkcionář na domě se zpravidla menším počtem bytů. V tomto případě platí pro zajišťování řádného provozu domu buď stanovy družstva, kdy vlastníkem všech bytů (nebytových prostor) je družstvo nebo zákon o vlastnictví bytů, kdy vlastníkem bytů (nebytových prostor) jsou jak fyzické osoby, tak družstvo.

**6.** Družstvo zajišťuje dodržování domovního řádu rovněž za pomoci příslušné odborné komise představenstva družstva. Rovněž bude uplatňována pravomoc městských či obecních úřadů a místně příslušných orgánů Policie ČR nebo Městské policie.

**7.** Porušování jednotlivých ustanovení domovního řádu je kompetentní projednat a řešit v první řadě výbor samosprávy, domovní výbor nebo domovník (dále jen „zvolený orgán“), případně pak členská schůze samosprávy nebo schůze uživatelů bytů (nebytových prostor) v případě, že jde o společenství, které nedosáhlo podmínek pro povinný vznik právnické osoby a až poté družstvo (správce). Podle svého zvážení tyto zvolené orgány nebo družstvo vhodnou formou ústně nebo písemně vytknou uživateli bytu (nebytového prostoru) porušování domovního řádu a vyzvou jej ke zjednání nápravy. Rozhodnutí zvolených orgánů může být zrušeno nebo připomínkováno družstvem v případě, že by tímto rozhodnutím mělo dojít k porušení stanov družstva nebo obecně závazných právních předpisů.

**8.** Není-li výzva k nápravě uživateli bytů (nebytových prostor) respektována, případně při opakovaném či závažném porušování povinností z domovního řádu, podá zvolený orgán podnět příslušné odborné komisi představenstva družstva. Družstvo při závažném nebo opakovaném porušování domovního řádu může rozhodnout o uložení výstrahy nebo o jiných sankcích, vyplývajících ze stanov družstva (např. výpověď z nájmu bytu, zrušení členství, apod.) nebo o postoupení stížnosti městskému či obecnímu úřadu, Policii ČR, Městské policii nebo jiným institucím.

**9.** Vznikne-li podezření, že porušování domovního řádu splňuje znaky přestupku, popř. trestného činu, postoupí odborná komise představenstva družstva podnět k projednání věci kompetentním orgánům či institucím, například příslušnému městskému či obecnímu úřadu, policii, hygienické stanici apod.

## **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. garáže, ateliéry, místnosti k podnikatelské, společenské nebo zájmové činnosti apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, společné prostory ani společné části domu.

**3.** Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (například sklepní boxy, komory mimo byt, apod.).

**4.** Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny na chodbě, terasy, prádelny, sušárny, mandlovný, dílny, kočárkárny, úklidové místnosti, kotelny, včetně

jejich technologických zařízení, komíny, rozvody tepla a teplé vody, rozvody plynu a elektřiny, kanalizace, vzduchotechnika, výtahy, společné antény a hromosvody, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení, drobné stavby, apod.) a společná zařízení domu (např. vybavení společných částí domu).

### **Čl. 3**

#### **Správa, provoz, opravy a údržba domu**

**1.** Společné části a zařízení domu (nebytových prostor) musí být užívány a udržovány v řádném stavu tak, aby nedocházelo k jejich znehodnocování a poškozování a mohou být užívány jen k určenému účelu podle kolaudačního rozhodnutí. Správu, provoz, opravy a údržbu domu (nebytových prostor) zajišťuje družstvo prostřednictvím zvolených orgánů domu. Tyto orgány dohlíží a kontrolují, aby uživatelé bytů (nebytový prostor) dbali na udržování domu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadnému stavu.

**2.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni byt řádně užívat a stejně tak řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytového prostoru) a zabezpečit zejména zdravotní a hygienickou nezávadnost při jeho užívání, včetně dodržování protipožárních předpisů.

**3.** Pro práva a povinnosti z nájmu bytu (nebytového prostoru) platí zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku, stanov družstva a zákon o vlastnictví bytů.

**4.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni hradit náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně, podle velikosti užívaného bytu (nebytového prostoru), pokud nedojde k jiné dohodě.

**5.** Uživatel bytu (nebytového prostoru) je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil sám, případně jeho rodinní příslušníci, podnájemníci či podnájemci.

**6.** Uživatel bytu (nebytového prostoru) je povinen neodkladně ohlásit závady či jiné nedostatky vyskytující se ve společných částech a zařízeních domu, rovněž je povinen umožnit k nim přístup tak, aby bylo možno tyto závady odstranit.

**7.** Uživatel bytu (nebytového prostoru) je povinen umožnit po předchozí výzvě v předem ohlášené době pověřené osobě družstva nebo zvoleného orgánu přístup do svého bytu (nebytového prostoru), včetně příslušenství (sklepního boxu, komory, apod.), v jeho přítomnosti nebo v přítomnosti jím pověřené osoby v případě, že je nezbytně nutné zabezpečit opravy a údržbu jiných bytů (nebytových prostor) nebo společných částí a zařízení domu, dále instalaci, demontáž nebo údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, rovněž pak z důvodu odečtu naměřených hodnot dodávaných médií, případně z důvodu kontroly funkčnosti měřičů těchto médií.

**8.** Ve výjimečných případech, například při haváriích na zařízení či vybavení bytu (nebytového prostoru), při ohrožení života a zdraví spolubydlících v domě, při bezprostředně hrozící škodě na majetku a v podobných případech, může být zajištěno zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) k tomu oprávněnými institucemi (policie, hasiči, apod.) bez souhlasu uživatele bytu (nebytového prostoru). O tomto zásahu vyrozumí družstvo nebo zvolený orgán neprodleně uživatele příslušného bytu (nebytového prostoru) a zajistí o provedeném zásahu vyhotovení písemného protokolu (pokud by nebyl vyhotoven zásahovými institucemi).

**9.** Uživatelé pozemku přináležejícího k domu jsou povinni umožnit vlastníkům sousedního pozemku, v nezbytně nutnou dobu a v nezbytné míře, vstup na pozemek, který užívají, pokud je třeba zajistit opravy a údržbu tohoto sousedního pozemku nebo stavby na něm umístěné.

**10.** Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat spolubydlící hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, vibracemi apod.

**11.** V případě zániku nájemního práva k bytu (nebytovému prostoru) odevzdá nájemce vlastníkovému objektu, případně družstvu (správci), byt včetně jeho příslušenství ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při užívání. Současně je nájemce povinen předat vlastníkovému bytu, případně družstvu (správci), klíče od vstupu do domu, bytu (včetně jeho příslušenství), od poštovní schránky a od vstupu do společných částí a zařízení domu.

**12.** V zájmu předcházení případů násilného otevření bytu (nebytového prostoru) z důvodu havárie apod., doporučuje se pro případ déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu (nebytového prostoru) oznámit výboru samosprávy, domovnímu výboru, domovníkovi nebo družstvu (správci) místo přechodného pobytu (adresu), vlastní telefonní číslo, případně číslo na mobil nebo jméno (adresu, telefon, mobil) osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

**13.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů (nebytových prostor) nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývající z vlastnického (nájemního) vztahu k bytu (nebytovému prostoru) nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných uživatelů bytů (nebytových prostor) a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

## **Čl. 4**

### **Užívání společných částí a zařízení domu**

**1.** Společné části a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení podle stavebně-technické dokumentace a kolaudačního rozhodnutí tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků či nájemců v domě.

**2.** Umístování jakýchkoliv předmětů, nábytku a jiných neupotřebitelných věcí ve společných částech a sklepních prostorách domu není dovoleno.

**3.** Společné části domu, zejména vchody, průjezdy, chodby a schodiště, je nutno udržovat volné a čisté při respektování zejména bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů a norem.

**4.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou dále povinni:

**a)** zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo zde užíváno otevřeného ohně,

**b)** zabezpečit, aby věci či předměty uložené ve společných částech domu a v jednotlivých sklepních boxech, nebyly zdrojem výskytu a šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem jiné hygienické závady.

**5.** Dětské kočárky a jízdní kola je dovoleno umísťovat jen na místě k tomu určeném (kočárkárna,

kolárna). Umístování kočárků a jízdních kol v jiných společných částech domu, například pod schodištěm nebo na chodbách, není přípustné nebo je přípustné jen na nezbytně nutnou dobu a v souladu s požárními předpisy.

**6.** Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společné části a zařízení domu zcela nebo jen z části, je povinností výboru samosprávy, domovního výboru, domovníka, případně družstva (správce), vyzoomět uživatele bytů (nebytových prostor) a taková opatření omezit na dobu co nejkratší.

**7.** Ve společných částech domu ani ve sklepních boxech není dovoleno umísťovat motorová vozidla a to ani v případě, že nemají načerpanou pohonnou hmotu.

**8.** Ve společných částech ani ve sklepních prostorách (sklepních boxech) domu není dovoleno používat vlastní chladničky, mrazničky nebo jiné elektrické spotřebiče.

**9.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení ve společných částech domu, jako například potrubní rozvody, teplovodní ohříváče, radiátory apod. proti mrazu, zejména pak zavíráním schodišťových oken a vstupních dveří.

**10.** Využívání společných částí a zařízení v domě k jiným účelům než odpovídajícím jejich určení a povaze, například k soukromému podnikání či k jiným soukromým účelům, je možno jen po předchozím souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu a za podmínek upravených v písemné smlouvě.

**11.** Splachovací zařízení v bytech a ve společných částech domu, a rovněž tak výlevky ve společných částech domu, je nutno užívat takovým způsobem, aby se předcházelo jejich ucpaní.

**12.** Septik je nutno řádně a včas vyvážet tak, aby nedocházelo k jeho přetékání na volné prostranství. Za obstarávání této činnosti a včasné uplatnění požadavku na vyprázdnění septiku nese odpovědnost družstvo nebo zvolený orgán domu nebo jimi zmocněná osoba.

**13.** Ve společných částech domu je zakázáno kouření, užívání alkoholu, omamných látek a jakékoliv shromažďování osob s výjimkou případů, kdy je shromažďování osob zabezpečováno z podnětu družstva nebo zvoleného orgánu domu.

## **Čl. 5**

### **Sklepy a sklepní prostory**

**1.** Přidělený sklepní box je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepním boxu ukládány potraviny, učiní uživatel opatření k tomu, aby v tomto prostoru nedošlo k výskytu hmyzu, hlodavců, případně k jiným hygienickým závadám. V opačném případě uhradí uživatel takového sklepního boxu veškeré náklady na případnou deratizaci či dezinfekci, kterou by bylo nutno provést.

**2.** Sklepní prostory musí být přístupné všem uživatelům bytů (nebytových prostor). Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, zabezpečí zvolený orgán domu, aby každý uživatel bytu měl klíč od těchto prostor. V tomto případě jsou všichni při odchodu ze sklepních prostor povinni tyto uzamknout a zhasnout světla.

**3.** Ve sklepních prostorách (sklepních boxech) je nutné dodržovat všechny bezpečnostní,

hygienické a protipožární předpisy. Zejména je zde zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Je zde rovněž zakázáno zdržování se osob nebydlících v domě.

4. V objektech vytápěných tuhými palivy jsou sklepní prostory určeny převážně k ukládání paliva. Není-li v objektu sklep, postará se ten, komu bylo palivo dovezeno nebo zvolený orgán domu o jiné vhodné místo k ukládání paliva, dále pak o včasné uložení paliva na určené místo a o řádné očištění chodníku a sklepních prostor.

## **Čl. 6**

### **Půdy**

1. Užívání půdního prostoru je dovoleno jen se souhlasem vlastníka domu (vlastníků bytů a nebytových prostor). Přitom je každý uživatel tohoto prostoru povinen dodržovat základní bezpečnostní, hygienické a požární předpisy.

2. Na půdách se nesmí uskladňovat žádné předměty a nesmí být rozděleny přepážkami. Přístup na půdu musí být kdykoliv zajištěn všem k tomu oprávněným osobám.

## **Čl. 7**

### **Garáže a jejich užívání**

1. Garážové boxy a garážová stání v obytných domech (nebytové prostory) se mohou užívat jen k účelům, pro které bylo vydáno stavebním úřadem kolaudační rozhodnutí. Garáže musí být udržovány v čistotě a pořádku a jejich uživatelé jsou povinni dodržovat zejména provozní řád a příslušné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.

2. V případě, že uživatel garážový box nebo garážové stání pronajímá jiným osobám, odpovídá za jeho řádné užívání v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími nájem a podnájem nebytových prostor, dále v souladu s občanským zákoníkem, stanovami družstva a schváleným provozním řádem.

## **Čl. 8**

### **Technické vybavení domu**

1. Technické vybavení domu, např. výtahy, domácí telefony, pračky, ždímačky, mandly, systém ústředního vytápění, schodišťové osvětlení apod., lze užívat jen k účelu tomu určeném a v souladu s příslušnými obecnými předpisy. Zneužívání technické vybavení není dovoleno (např. blokováním tlačítek osvětlení nebo odsávání par, zasahováním do regulace rozvodů topných systémů, včetně systémů měření a regulace tepla, apod.). Jsou zakázány jakékoliv zásahy neoprávněných osob do systému rozvodů tepla, teplé vody, studené vody, plynu, elektrické energie, společné televizní antény, apod. Náklady na odstranění škod vzniklých z důvodu neoprávněného zásahu do technického zařízení či systému v případě, že by bylo nutno provádět opravy nebo vyregulování poškozeného zařízení, uhradí uživatel bytu (nebytového prostoru), jenž do předmětného zařízení či systému takto zasáhl.

2. Vstupovat na střechu nebo terasu domu může jen osoba k tomu oprávněná, pověřená družstvem, zvoleným orgánem domu, případně jimi pověřená osoba.

3. K hlavním uzávěrům vody, plynu, rozvaděčům elektrické energie, elektroměrům, výtahovým

šachtám, kanalizačním čisticím otvorům a k jiným podobným zařízením v domě, musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v prostorách přidělených k výhradnímu užívání jedné osobě, například ve sklepech či komorách, musí být učiněna taková opatření, aby k těmto uzávěrům byl v případě nutnosti zajištěn přístup.

4. Komínová dvířka ve sklepních prostorách musí být vždy volně přístupná.

## Čl. 9

### Stavební úpravy a jiné změny v domě a v bytech (nebytových prostorách)

1. Bez předchozího souhlasu družstva, případně bez rozhodnutí na společné schůzi vlastníků a nájemců bytů, nelze provádět ve společných částech domu, nebytových prostorách ani v okolí domu stavební ani jiné změny a úpravy odchylně od projektové dokumentace a kolaudačního rozhodnutí, například zřizovat nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové, televizní nebo jiné instalace, zřizovat u domu přístavby, kůlny, garáže apod. Po provedení povolených stavebních úprav je družstvo nebo zvolený orgán domu oprávněn ověřit skutečné provedení stavebních úprav nebo se provede rekolaudace prostor, v nichž se stavební úpravy realizovaly, pokud si to stavební úřad vyhradil.

2. Bez písemného povolení příslušného stavebního úřadu v případě, je-li podle zvláštních předpisů takového povolení třeba, nelze provádět stavební úpravy v bytě (nebytovém prostoru) odchylně od projektové dokumentace, například provádět přestavbu bytového jádra, vysekávat a zazdívat okna, prorážet okna nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (vstupní dveře) do bytu (nebytového prostoru) a do jednotlivých místností bytu (nebytového prostoru), instalovat vyšší počet radiátorů, apod.

3. Družstvo nebo zvolený orgán domu jsou oprávněni požadovat, aby stavební úpravy a změny provedené v bytě (nebytovém prostoru) nebo ve společných částech domu bez jejich vědomí nebo bez písemného povolení stavebního úřadu, bylo-li podle zvláštních předpisů takového povolení třeba, byly uživatelem bytu (nebytového prostoru) bez odkladu uvedeny do původního stavu a na jeho náklad. Sankce podle občansko-právních nebo stavebně-právních předpisů tím nejsou dotčeny.

4. Pro stavbu a instalaci venkovních satelitních, televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu, při dodržení podmínky odborného provedení těchto prací, tzn. že tato zařízení neohrožují stavební stav domu a bezpečnost domu, neruší jeho vzhled, apod.

5. Soukromé antény mohou být instalovány na balkónech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem ostatní uživatele bytů (nebytových prostor). V opačném případě jsou družstvo nebo zvolený orgán domu oprávněni rozhodnout o jejich odstranění na náklad vlastníka tohoto zařízení.

6. Po zavedení společného televizního kabelového rozvodu do objektu, resp. bytu, není dovoleno instalovat na střechu domu další soukromé antény. Výjimku tvoří původně instalovaná společná televizní anténa, pokud zajišťuje některým uživatelům bytů (nebytových prostor) v domě i nadále státní, normě vyhovující televizní či rozhlasový signál v povinném rozsahu podle příslušných telekomunikačních předpisů. Antény dříve instalované, které již nelze užívat nebo jejich užívání již není po zavedení kabelového rozvodu účelné, musí být jejich vlastníky v přiměřené lhůtě demontovány. V opačném případě může demontáž zajistit družstvo nebo

zvolený orgán domu a to na náklad vlastníka antény.

7. Připojení přijímacího zařízení pro příjem signálu z družic na společný rozvod v objektu je možné se souhlasem družstva nebo zvoleného orgánu domu a to za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy.

## **Čl. 10** **Informační zařízení**

1. Vývěsky, nápisy, reklamní a plakátovací tabule či nástěnky apod. mohou být umístěny na domě nebo uvnitř domu jen se souhlasem družstva, zvoleného orgánu domu nebo v případě nutnosti se souhlasem stavebního úřadu podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

2. Uživatel bytu je povinen instalovat a udržovat svoji jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

## **Čl. 11** **Vyvěšování věcí, sušení a čištění předmětů**

1. Uživatel bytu nesmí bez souhlasu družstva nebo zvoleného orgánu domu umísťovat na vnější konstrukce balkónů, lodžií, oken ani na fasádu, střechu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty.

2. V oknech a na balkónech orientovaných do hlavních ulic není dovoleno vyvěšovat prádlo nebo jiné vizuálně nevhodné věci.

3. Na balkónech (lodžiích) může být vyvěšováno prádlo a ostatní věci jen do takové úrovně, aby tím nebyl omezen výhled ostatním uživatelům bytů. Prádlo je nutné sušit řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, římsy a nekape na přilehlý chodník

4. Květinové nádoby v oknech a na balkónech musí být přiměřeně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala nebo nestříkala na okna, zdi či věci ostatních uživatelů bytů.

5. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek apod. je možno vyklepávat pouze na místech k tomu určených. Prostor, který je při vyklepávání znečištěn, musí být uživatelem bytu uveden do původního stavu. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkónů či lodžií.

## **Čl. 12** **Užívání prádelny, sušárny a mandlovn**

1. Prádelnu, sušárnu nebo mandlovnu může za podmínek stanovených družstvem nebo zvoleným orgánem domu užívat každý uživatel bytu (nebytového prostoru). Stanovené pořadí užívání uvedených zařízení (datum, čas) se vyvěsí v domě na obvyklém místě.

2. Užívání prádelny a mandlovn v neděli, o svátcích a v době nočního klidu, není dovoleno. O provozu v těchto zařízeních v uvedené dny a o vymezení denní doby pro jejich užívání, může rozhodnout družstvo nebo zvolený orgán domu po odsouhlasení uživateli bytů (nebytových prostor).



**3.** S příslušným zařízením prádelny, sušárny a mandlovný jsou uživatelé bytů povinni zacházet tak, aby nedošlo k jeho poškození nebo znehodnocení. Při praní je nutno prádelnu větrat, aby její zařízení - stropy a stěny - nebyly zbytečně poškozovány vlhkostí a párou. Větrání do vnitřních prostor domu je nepřipustné. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby prádelní vypusti. Uživatel bytu nese odpovědnost za veškeré škody, které vznikly jemu nebo osobám, které s jeho souhlasem měly přístup do společných částí domu. Při užívání uvedených zařízení je každý povinen dodržovat provozní řád, který družstvo nebo zvolený orgán domu vyvěsí na vhodném místě.

**4.** Po skončení prací uživatel prádelny, sušárny či mandlovný zajistí jejich úklid (vyčištění), včetně úklidu vybavení těchto zařízení a klíč odevzdá odpovědné osobě.

**5.** Družstvo nebo zvolený orgán domu zajistí řádnou údržbu a technický stav zařízení prádelny, sušárny a mandlovný v souladu s bezpečnostními předpisy. Ve společných částech domu je zakázáno používat vlastní pračky, ždímačky nebo jiné elektrické spotřebiče.

**6.** Způsob úhrady nákladů na provoz prádelny, sušárny a mandlovný stanoví vlastník domu, zvolený orgán nebo domovník, přičemž zpravidla:

**a)** U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel těchto zařízení (vlastník, nájemce) povinen po ukončení praní nebo mandlování uhradit pověřené osobě stanovený paušální poplatek.

**b)** U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel těchto zařízení povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenční knihy prádelny nebo mandlovný a tuto předat pověřené osobě.

## **Čl. 13**

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

**1.** Uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Zvolený orgán domu navrhne způsob, zásady a intenzitu úklidu společných částí domu a rozpis úklidu vyvěsí na vhodném místě v domě. Kontrolu dodržování rozsahu a kvality úklidu provádí zvolený orgán domu, případně jím pověřená osoba. Úklid může uživatel bytu zajistit i prostřednictvím jiných osob.

**2.** Případné výjimky v provádění úklidu z vážných zdravotních důvodů navrhuje zvolený orgán domu a schvaluje schůze uživatelů bytů a to až po vyčerpání všech možností zajištění úklidu uživatelem. Uživatel bytu se v tomto případě nezprošťuje povinnosti úhrady vzniklých nákladů.

**3.** Úklid je zpravidla prováděn:

**a)** Jako dílčí pravidelný úklid na etážích, zajišťovaný střídavě uživateli bytů, kteří bydlí na těchto jednotlivých etážích. Při tomto úklidu jde zejména o zametání a mytí přístupových schodů do nižší etáže, čištění zábradlí v tomto prostoru, zametání a mytí podlahy na příslušné etáži nebo mezi etážemi, mytí schodišťových oken, mytí výtahových dveří, apod.

**b)** Jako hlavní úklid zajišťovaný střídavě všemi uživateli bytů v domě. V tomto případě jde zejména o úklid v prostoru hlavních a jiných (zadních, bočních) vchodových dveří, včetně přístupového chodníku, ve sklepních prostorách a ve společných částech domu (sušárnách,

prádelnách, mandlovnách, kočárkárnách, apod.). Při tomto úklidu jde rovněž o zametání a mytí podlahy, přístupových schodů do objektu, zábradlí, mytí oken a skelných výplní, mytí podlahy a dveří výtahu, čištění osvětlovacích zařízení, odklizení sněhu z přístupových chodníků a schodů v zimním období a o další činnosti v rozsahu stanoveném zvoleným orgánem.

**4.** Způsobí - li uživatel bytu (nebytového prostoru) znečištění v domě, tj. na chodbě, ve společných částech domu, včetně výtahu nebo ve sklepních prostorách, je povinen neprodleně zajistit odstranění tohoto znečištění.

**5.** Smetí a domovní odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Osoba, která způsobí znečištění stanoviště pro vysypávání domovního odpadu, je povinna toto znečištění bezodkladně odstranit. Nádoby na domovní odpad (popelnice, kontejnery) musí být umístěny jen na místech k tomu určených. Zvolený orgán domu zajistí, aby místa pro naplňování, vyprazdňování a odvoz nádob, byla dobře přístupná.

**6.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zejména:

**a)** manipulovat s domovním odpadem pouze v prostorách k tomu určených,

**b)** udržovat čistotu a pořádek na stanovišti nádob (popelnic, kontejnerů),

**c)** odstraňovat napadaný sníh kolem nádob tak, aby bylo možné s těmito nádobami volně manipulovat, resp. je vyprazdňovat.

## **Čl. 14**

### **Klid v domě a jeho okolí**

**1.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni chovat se v domě a jeho okolí tak, aby nebyli obtěžováni ostatní obyvatelé domu, zejména pak nadměrným hlukem.

**2.** Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hodin večer do 6.00 hodin ráno následujícího dne. V této době se musí uživatelé bytů (nebytových prostor) zdržet jakéhokoliv hluku.

**3.** Není dovoleno v neděli a ve státem uznané svátky po dobu celého dne a v ostatní dny v týdnu od 20.00 hodin do 8.00 hodin ráno následujícího dne hrát na hudební nástroje a produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk, zejména při používání rozhlasu, televize, videa a jiných přijímačů. Rovněž není dovoleno v uvedenou dobu provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, řezání, tlučení, apod.), klepat koberce, narušovat klid v objektech a jejich okolí hlasitým projevem, apod. To neplatí v případě, že jsou nutné havarijní údržbářské práce zajišťované zvoleným orgánem, pro zabezpečení řádného provozu společných částí a zařízení domu.

**4.** Zvolený orgán domu může po dohodě s uživateli bytů (nebytových prostor) ve vhodnou denní dobu vymežit čas pro cvičení hry na hudební nástroje.

**5.** Hřiště v sousedství domu mohou být užívána v době od 8.00 hodin ráno do 20.00 hodin večer. Provoz na hřišti a v jeho okolí nesmí obtěžovat uživatele bytů (nebytových prostor) v okolních domech nadměrným hlukem nebo prašností a nesmí při něm docházet k poškození zařízení hřiště, přilehlých objektů, pozemků, včetně jejich porostů ani k poškozování terénních a sadových úprav uvedených zařízení a pozemků.

## **Čl. 15**

## **Chov a držení zvířat**

**1.** Uživatel bytu (nebytového prostoru) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Jedná se zejména o psy, kočky, zpěvné a ozdobné ptactvo, morčata, křečky, myši, krysy, želvy, plazy, akvariijní rybky, živočišné druhy ze subtropických a tropických oblastí, apod. Uživatel bytu (nebytového prostoru) je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních spolubydlících v domě a byla dodržována pravidla pro udržování čistoty a hygieny v domě.

**2.** Pro chov a držení zvířat v domě platí závazné právní předpisy a vyhlášky vydané příslušným obecním úřadem, v jehož okruhu působnosti se dům nachází a tento domovní řád.

**3.** Nejzákladnější zásady pro chov a držení zvířat v domě, jeho okolí a v obci:

**a)** Chovat jakékoliv zvíře je povoleno pokud tento chov nezpůsobuje hygienické nebo zdravotní závady, neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě, v okolí domu, na veřejných prostranstvích a neobtěžuje vlastníky či nájemce bytů (nebytových prostor).

**b)** Je zakázáno přinášet nebo přivádět zvířata do prostorů, kde není dovolen jejich chov, dále na dětská hřiště, pískoviště a cvičiště.

**c)** Chovatelé zvířat jsou povinni při dodržování veterinárních, hygienických, stavebních a dalších právních předpisů důsledně dbát na čistotu města, ochranu zdraví a bezpečnost spoluobčanů. O chovaná zvířata musí být pečováno tak, aby jejich chov negativně neovlivňoval životní prostředí a nenarušoval občanské soužití.

**d)** Chovatel je povinen dbát na to, aby jím chované zvíře neznečišťovalo společné části a zařízení domu a přilehlé pozemky, nepoškozovalo cizí majetek, veřejná prostranství a zařízení, dětská hřiště a pískoviště, aby nepoškozovalo květinové záhony a trávničky na sídlištích, veřejných sadech, apod. Dále je chovatel povinen odstranit psem či jiným domácím zvířetem způsobenou nečistotu na místech, jejichž znečištění může obtěžovat ostatní občany.

**e)** Každý chovatel je povinen zabezpečit zvířeti v zájmovém chovu přiměřené podmínky pro zachování jeho fyziologických funkcí a zajištění jeho biologických potřeb tak, aby nedocházelo k bolesti, utrpení nebo poškození zdraví zvířete. Zakazuje se týrání zvířat chovaných v lidské péči a bezdůvodné usmrcení zvířete. Kontrolu dodržování vyhlášky o chovu a držení zvířat a ukládání opatření k nápravě zjištěných nedostatků provádí městská (obecní) policie a příslušný odbor obecního úřadu z vlastní iniciativy nebo na základě podnětu vlastníka domu, zvoleného orgánu nebo uživatelů bytů.

**4.** Porušení povinností při chovu a držení zvířat stanovených vyhláškou obecního úřadu uživatelem bytu (nebytového prostoru) se posuzuje jako přestupek podle zákona o přestupcích, nejedná - li se o jiný správní delikt, postizitelný podle zvláštních předpisů nebo trestný čin. Konzultace k obecně závazné vyhlášce příslušné obce poskytuje zpravidla odbor životního prostředí a zemědělství.

## **Čl. 16**

### **Otevírání a zavírání domu a vstupních dveří do společných částí domu**

**1.** Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zamykat dům v době od 20.00 hodin do 6.00

hodin ráno. Pokud vlastník domu nebo zvolený orgán rozhodne o tom, že dům bude uzavřen trvale, jsou všichni uživatelé bytů povinni toto rozhodnutí dodržovat.

2. Domy s automatickým systémem zavírání hlavních vchodových dveří musí být opatřeny zvonky do jednotlivých bytů a musí být dohodnut systém doručování pošty, jsou-li poštovní schránky umístěny za vchodovými dveřmi do domu.

3. Klíče od vchodových dveří a od uzamykatelných společných částí domu zajistí vlastník domu nebo zvolený orgán jen v domě bydlícím uživatelům bytů (nebytových prostor).

4. Uživatelé bytů musí být informováni o uložení klíčů (resp. o osobách k tomu pověřených) od místností, kde jsou uzávěry rozvodů tepla, plynu, elektřiny a vody.

## **Čl. 17**

### **Povinnosti při vzniku požáru**

1. Všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

2. V případě vzniku požáru jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnným hydrantem, hasicím přístrojem, apod.), případně přivolají jednotku požární ochrany, jestliže se nepodaří požár těmito prostředky zlikvidovat.

3. Každý požár je nutno neodkladně ohlásit na telefonní číslo 150.

## **Čl.18**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Zvolený orgán, případně správce, zajistí trvalé vyvěšení domovního řádu na vhodném místě v domě, které je přístupné všem uživatelům bytů, například v prostoru u hlavního vchodu, apod.

2. Tento domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 13. května 2008 a nabyl účinnosti od 1. června 2008.

**Ing. Antonín DUCHTÍK, v. r.**  
**předseda družstva**

