

# Bytové družstvo v Orlové

## DOMOVNÍ ŘÁD

### Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v budovách ve vlastnictví a spoluvlastnictví Bytového družstva v Orlové. Vzájemná práva a povinnosti mezi družstvem a jeho členy jsou upravena stanovami družstva, usneseními orgánů družstva a dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytových jednotek a nebytových prostor v domě a pro další osoby vstupující do domu.

### Článek II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovou jednotkou – nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovým prostorem není příslušenství bytu ani společné prostory (společné části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání. Patří mezi ně zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, balkóny, lodžie, terasy výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, dveře přímo přístupné ze společných částí domu vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidová místnost, výtahy, komíny, přístupový systém do domu, zvonky, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, (kanalizace končí u zaústění do svislých stoupacích potrubí v instalačních šachtách, rozvody vody končí u bytových vodoměrů, rozvody silnoproudé elektroinstalace končí bytovým jističem za elektroměrem, rozvod plynu končí napojením na spotřebič), vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků vyjma ventilátorů v bytových jednotkách (rozvody vzduchotechniky končí u zaústění do společného potrubí), osvětlení společných částí domu, společné televizní antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, podlahy vyjma podlahových krytin v jednotkách, komunikační zařízení pro přenos dat pro rozúčtování nákladů na topení a spotřebu vody, dále příslušenství domu a stavby vedlejší, které jsou umístěny mimo dům. Společnými částmi nemovité věci určené k výlučnému užívání nájemců určitých jednotek jsou dále sklepy, lodžie, balkóny.

### Článek III. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a Stanovy družstva, příslušná nájemní či jiná smlouva, na jejímž základě subjekt daný prostor (byt/nebytový prostor) užívá.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu, nebytového prostoru, či společné části domu sloužící k výlučnému užívání nájemce, za účelem zjištění technického stavu prostoru a dále k provedení odečtů, kontroly nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění technického stavu a k provedení odečtů, kontroly nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) lze zajistit zpřístupnění bytu policii i bez přítomnosti či souhlasu nájemce. O tomto zásahu se pořídí písemný protokol a družstvo vyrozumí neprodleně nájemce.
5. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám

nebo je zapříčinili ti, kdo v jeho bytě bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

6. Nájemce jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu, nebo jí přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další platné zásady slušného občanského soužití.
7. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch uvnitř jednotky patří:
  - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě, provádění pravidelných revizí a kontrol elektroinstalace bytu,
  - b. nenabíjet akumulátory (powerbanka, elektrokolo, elektrokoloběžka apod.) bez dozoru, umístit baterie během nabíjení co nejdále od hořlavých předmětů a dodržovat pokyny výrobce,
  - c. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
  - d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny),
  - e. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění;
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) z důvodu havárií se doporučuje pro případ déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu, příp. telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
9. Pokud uživatel ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toto bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen-nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena-nájemce.
10. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv a oprávněných zájmů. Výkon práv a povinností, vyplývajících z nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### Článek IV. DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních obyvatel domu zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných prostor domu a okolí domu, dodržovat veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, nepřechovávat a nekrmit je ve společných prostorách domu. V případě znečištění prostor domu toto ihned svým nákladem odstranit.
2. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu, zejména je povinen zdržet se chovu zvířat k domácím účelům nevhodných, případně nebezpečných druhů.

#### Článek V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společné prostory domu a společná zařízení domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Umísťování či odkládání jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně), nebo těch, které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasicí přístroje apod.). Předpokládá se, že ostatní odložené movité věci mají pro vlastníka jen nepatrnou hodnotu, a jako takové budou tyto považovány za movité věci opuštěné (tedy bez vlastníka). S takovýmito opuštěnými movitými věcmi bude naloženo tak, že budou zlikvidovány, a to na náklady předchozího vlastníka těchto věcí, bude-li zjištěn.
3. Komunikační prostory (schodiště, chodby aj.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami a musí být udržovány volné, nesmí zde být umístěn žádný materiál nebo předměty bránící úniku osob (skříně, kočárky, kola, botníky apod.). Umístění jakýchkoliv takovýchto věcí je porušením předpisů upravujících protipožární ochranu, a jakákoliv sankce uložená vlastníkovu nemovitosti za porušení tohoto bodu bude uplatněna po vlastníkovu věcí umístěných v rozporu s tímto bodem.
4. Vstup na střechu domu, k technickým zařízením jako jsou předávací stanice zdroje tepla, strojovny

solárních systémů, strojovny výtahu, je dovolen pouze oprávněným osobám.

5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání.
6. Ve sklepních prostorech vč. sklepních boxů je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, je zakázáno skladování tlakových nádob s hořlavými nebo hořením podporujícími plyny (tlakové nádoby o objemu větším než 0,5 l), odstavování motorových vozidel jakéhokoliv druhu (tedy i s elektropohonem) a užívání otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
7. Nájemci a všechny osoby, které se zdržují v domovních objektech, jsou povinni dodržovat předpisy, upravující oblast protipožární ochrany. Ve všech společných prostorách domu platí zákaz kouření.
8. V domě je zakázáno zřizovat dílny, skladiště, herny, posilovny a jiné zařízení či jiné užívání, a to a výjimkou prostor za tímto účelem řádně pronajatých třetím osobám, za podmínky, že daný prostor je k danému účelu řádně zkolaudován. V případě zjištění porušení tohoto bodu je vlastník oprávněn daný prostor vyklidit, a věci uložit na náklad vlastníka v prostorách k tomuto vhodných. Pokud si vlastník těchto věcí tyto nevyzvedne ve lhůtě 6 měsíců od doby, kdy se o tomto postupu vlastníka mohl dozvědět, platí, že udělil vlastníkovi objektu souhlas s jejich zpeněžením s tím, že výnos může použít na úhradu nákladů zpeněžení a náklady na uložení věcí.
9. Ve společných prostorách je zakázáno nabíjení jakýchkoliv akumulátorů.

#### Článek VI.

### ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemci, osoby s nimi společně bydlící nebo osoby, kterým nájemci umožnili vstup do domu či bytu, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostor v domě, tedy zejména zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, včetně zajištění zimní údržby, je zajištěn vlastníkem nemovitosti (pronajímatelem). Tímto není dotčeno oprávnění pronajímatele zajistit úklid společných prostor skrze třetí osobu (např. úklidovou službu apod.).
3. Náklady úklidu společných prostor jsou hrazeny formou měsíčních záloh s vyúčtováním 1 x ročně dle předpisů družstva. Úklid je prováděn 1 x týdně.
4. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken a balkonů není přípustné. Při činnosti na balkonech (lodžích) je třeba dbát na to, aby nájemcům v nižších patrech nebylo způsobeno znečištění či škoda.

#### Článek VII.

### VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkony, lodžie, okna, na fasádu, střechu, anténní stožár) jakékoli zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních přijímacích a vysílacích antén (rozhlasových, televizních, satelitních, internetových...apod.) a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
3. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a aby nájemcům v nižších patrech nebylo způsobeno znečištění či škoda.

#### Článek VIII.

### OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře do domu byly vždy zavřené. V případě, že je nutné ponechat dveře delší dobu otevřené, zajistí uživatel, aby nedocházelo k vniknutí cizích osob či zvířat do domu. Uživatel nesmí přenechat klíče od vstupních vchodových dveří a od společných místností cizím osobám.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí samosprávy uloženy na určeném místě, popř. u pověřené osoby a to tak, aby v případě revize, kontroly, havárie apod. byly vždy dosažitelné. Místo, kde jsou

klíče uloženy a jméno osoby, která za uložení klíčů zodpovídá, musí být uvedeno na orientační tabuli nebo na nástěnce.

#### Článek IX. KLID V DOMĚ

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk, se smějí používat v bytech a nebytových prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.
3. V době od 22.00 hod do 6.00 hod jsou všichni v domě povinni dodržovat noční klid, to znamená chovat se tak, aby bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.
4. Stavební úpravy prováděné uživateli jednotek vyvolávající hluk mohou být prováděny v domě v pracovní dny od 8.00 do 18:00 hodin a v sobotu v době od 8:00 do 16:00 hodin. V neděli a ve dnech státem uznaných svátků je provádění těchto stavební úprav zakázáno.

#### Článek X. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Nájemci jsou povinni zajistit plnění tohoto řádu osobami, které s nájemcem žijí v bytě nebo těm, jimž umožnili přístup do domu nebo bytu.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů (nebytových prostor).
4. Tento domovní řád byl schválen představenstvem Bytového družstva v Orlové dne 13.03.2025. Účinnosti nabývá dnem 14.03.2025.

Ing. Tomáš Piprek v.r.  
předseda představenstva

Bc. Michal Kobes v.r.  
místopředseda představenstva