

# Domovní řád

## Bytového družstva Zázvorkova 1995 – 1999

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytových jednotek, nebytových prostor a společných částí domu v pěti bytových domech ve vlastnictví Bytového družstva Zázvorkova 1995 – 1999, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem, jeho členem a dalšími osobami (nájemníky bytových jednotek a nebytových prostor) je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

### Čl. 2

#### Základní pojmy

Vlastníkem bytových jednotek a nebytových prostor včetně společných částí domu je Bytové družstvo Zázvorkova 1995 – 1999 (dále jen bytové družstvo).

Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytovým prostorem se rozumí jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje, spíží komora mimo byt apod.).

Příslušenstvím nebytového prostoru jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s nebytovým prostorem užívány (např. komora mimo nebytový prostor, WC mimo nebytový prostor apod.).

Společnými (prostory) částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny. Dále jsou to základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, kotelný nebo výměníky, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Uživatel bytové jednotky nebo nebytového prostoru je člen bytového družstva, nájemce, osoby jemu blízké a třetí osoby, které se v bytové jednotce (nebytovém prostoru) zdržují se souhlasem vlastníka.

Určeným místem je kancelář bytového družstva v přízemí domu Zázvorkova č. 1996/28.

Smluvním správcem bytového domu je usnesením členské schůze schválená správcovská firma.

### Čl. 3

#### Obecná práva a povinnosti z nájmu bytu

Právo užívat bytovou jednotku (nebytový prostor) je zajištěno nájemní smlouvou s bytovým družstvem. Toto právo má uživatel. Ostatní práva a povinnosti z nájmu bytové jednotky (bytu) upravuje občanský zákoník.

Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli bytové jednotky (nebytového prostoru) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytové jednotky (nebytového prostoru).

Bytové družstvo je oprávněno po předchozím písemném a včasném oznámení uživateli vstoupit do bytové jednotky či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytové jednotky (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící rozsáhlá škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytové jednotky (nebytového prostoru) za účasti policie i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo bytového družstva neprodleně uživatele vhodným způsobem a pořídí o vstupu do bytové jednotky (nebytového prostoru) písemný protokol.

Uživatel je povinen řádně užívat bytovou jednotku (nebytový prostor), společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytové jednotky. Dále je povinen po předchozím písemném a včasném oznámení bytového družstva umožnit přístup do bytové jednotky či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytové jednotky (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

V zájmu předcházení násilného otevření bytové jednotky (nebytového prostoru) z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit bytovému družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytové jednotky (nebytového prostoru).

Uživatel bytové jednotky (nebytového prostoru) je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Uživatel bytové jednotky (nebytového prostoru) je povinen odstranit na svůj náklad závady, znečištění a poškození, které v bytové jednotce (nebytovém prostoru) nebo ve společných částech domu způsobil. Neučiní-li tak neprodleně, budou úklid a opravy provedeny jinou fyzickou nebo právnickou osobou na náklady uživatele.

Uživatel bytové jednotky nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytové jednotce bez předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva, a to ani na své náklady. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů (např. hrozící poškození nebo narušení nosné zdi, hrozící nebezpečí poškození okolních bytových jednotek tekoucí vodou apod.).

Uživatel bytové jednotky nesmí provádět zásahy ani úpravy na zařízení pro společný příjem televizního a rozhlasového signálu, nesmí užívat zařízení nebo přístroje k rušení tohoto nebo satelitního a terestriálního digitálního signálu.

### Čl. 4

#### Držení domácích zvířat

Uživatel bytové jednotky (nebytového prostoru) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce (nebytovém prostoru) držena (psi, kočky, morčata, králíci, okrasné ptactvo apod.), a je povinen v této souvislosti dodržovat i obecně závazné právní předpisy. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů domu a byla dodržována čistota v domě.

Písemného souhlasu představenstva bytového družstva je třeba k držení většího počtu (více jak dva kusy od jednoho živočišného druhu) domácích zvířat nebo i jednotlivých zvířat nebezpečných, neobvyklých včetně jedovatých, pokud nepodléhají režimu obecně závazných právních předpisů.

Je zakázáno držení domácích a jiných zvířat ve společných prostorách domu.

### Čl. 5

#### Užívání společných částí domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Ve společných prostorách domu není dovoleno umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu. Je zakázáno ukládání vyřazených a nepotřebných věcí do sklepních prostor, chodeb či průchodů mezi domy, kde by bránily bezpečnému průchodu osob nebo rychlému přístupu k hydrantům, suchovodu nebo hasicím přístrojům. Zvláště je zde zakázáno parkování motocyklů a mopedů.

Rovněž není dovoleno kouření ve společných prostorách včetně výtahů nebo vstup s otevřeným ohněm do výtahu, prostoru sklepů, prádelen, sušáren, chodeb, schodišť a mandloven.

Uživatel je povinen 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
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a sklepních kójech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy na elektrickém vedení napětí 220/380V ve společných prostorách, chodbách. Napojovat vedení do jednotlivých sklepních kójí ve sklepních prostorech je možné pouze se souhlasem PBD v souladu s platnou ČSN.

Ve společných prostorách bez automatického zhasínání osvětlení je uživatel povinen při odchodu zhasnout (např. sušárny, průchody mezi domy, sklepní prostory apod.).

#### Čl. 6 **Prádelny, sušárny, mandlovný**

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven (pokud se v domě nacházejí nebo se budou do budoucna nacházet) stanoví představenstvo bytového družstva včetně určení pověřené osoby v jednotlivých vchodech domu.

U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit proti potvrzení stanovené poplatky pověřené osobě v domě.

U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v jednotlivých vchodech domu.

V domovních prádelnách je povoleno prát prádlo jen uživatelům bytových jednotek v domě.

Prádlo nemocných nakažlivou nemocí se smí prát jen podle pokynů ošetřujícího lékaře a za předpokladu následné řádné desinfekce. Ve sporných případech je třeba postupovat dle pokynů hygienika.

#### Čl. 7 **Vyvěšování a vykládání věcí**

Uživatel bytové jednotky (nebytového prostoru) nesmí bez písemného souhlasu představenstva bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty nebo reklamy.

Při vyvěšování prádla v oknech, na balkonech, lodžiích nebo na vnějších okenních sušácích je třeba dbát, aby voda nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných uživatelů.

Květiny v oknech, na balkonech, lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmácela zdi.

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

Uživatel nesmí žádným způsobem bez předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva měnit vzhled společných částí domu.

#### Čl. 8 **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni ve svých bytových jednotkách, jejich příslušenstvích a společných prostorách udržovat pořádek a čistotu.

Uživatel nesmí z oken bytové jednotky (nebytového prostoru) lodžii nebo společných prostor v domě vyhazovat žádné předměty. Rovněž nesmí z těchto míst vyklepávat deky, textilie, či kožené předložky apod.

Úklid v domě je organizován za úplaty firmou, která se podílí na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných sklepních prostorách, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu přilehlých chodníků a stanoviště popelnic (kontejnerů na odpad) a odklizení sněhu a ledu z těchto chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených představenstvem bytového družstva.

Náklady na tyto služby jsou smluvním správcem účtovány k poplatkům za bydlení.

Vyklepávání kobereců, rohožek, dek, textilií, kožených předložek apod. je možno pouze na místech k tomu určených, a to na trávníku přímo před domy.

#### Čl. 9 **Otevírání a zavírání domu**

Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni celodenně zabezpečit uzavírání vchodových dveří domu, neboť tyto jsou osazeny samozamykacím zámkem (po dobu nezbytně nutnou, např. stěhování, je možné dveře zaaretovat).

V tomto případě musí být zabezpečena možnost kontaktu s uživateli bytových jednotek (např. interkomem od vstupních dveří domu).

Klíče od společných prostor, zařízení domu a společných prostor sklepních kójí umístěných v přízemí i v patrech domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva bytového družstva uloženy na určeném místě nebo jsou uloženy na místě v souladu s příslušnými předpisy.

#### Čl. 10 **Klid v domě**

Uživatel je povinen užívat bytovou jednotku (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem.

V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat noční klid.

V době od 19.00 do 8.00 hodin v pracovní den a v sobotu jsou všichni uživatelé povinni dodržovat klid (neprovádět bourací, vrtací a jiné hlučné práce).

V neděli a ve dnech uznaných státem jako svátek jsou všichni uživatelé povinni dodržovat klid celodenně.

Při provádění stavebních úprav v bytové jednotce (nebytovém prostoru) je uživatel povinen předem oznámit přesný termín prací písemně představenstvu bytového družstva a ostatním uživatelům (např. vyvěšením na nástěnce nebo zdi v přízemí domu) a hlučné práce provádět ohleduplně v co nejkratším časovém období, minimálně narušit klid v domě dle předchozích odstavců.

#### Čl. 11 **Kamerový systém se záznamem**

Sklepní prostory bytových domů BD, vstup ke kotelně, skladu a archivu a kancelář bytového družstva jsou monitorovány kamerovým systémem s pořizováním záznamu. Účelem provozování kamerového systému je ochrana majetku bytového družstva a jeho členů, majetku nájemců bytových jednotek a nebytových prostor a prevence před vandalismem.

Snímané záběry jsou uchovávány v záznamovém zařízení 14 dnů. Po této době jsou uchovávaná data, pokud nebyla využita v souladu s účelem jejich pořízení, automaticky přehrávána novým záznamem. Exportovaná data jsou likvidována neprodleně po pominutí účelu jejich využití.

Kamerový systém není napojen na žádnou databázi operující s osobními údaji. Pořízená data jsou využívána pouze v souladu s účelem instalace kamerového systému a/nebo jsou v opodstatněných případech předána orgánům činným v trestním řízení či správním orgánům pro účely přestupkového řízení.

V souladu s ust. § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou u BD přijata opatření k zamezení neoprávněného nebo nahodilého přístupu k zaznamenaným datům či k jejich případnému zneužití. Tato opatření jsou zdokumentována ve Směrnici k ochraně osobních údajů v kamerovém systému.

Zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému je v souladu s ust. § 16 zákona o ochraně osobních údajů oznámeno Úřadu pro ochranu osobních údajů. Informace o registraci je dostupná ve Veřejném registru vedeném tímto úřadem.

Správce kamerového systému je určený člen představenstva BD, který na dotaz poskytne další informace ke kamerovému systému.

Čl. 12  
**Závěrečná ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Nedodržení domovního řádu může být naplněna skutková podstata přestupku proti občanskému soužití dle zákona o přestupcích, popřípadě i jiného právního předpisu (např. trestní zákon apod.).

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne 23. listopadu 2014 a nabývá účinnosti dne 1. října 2015.

Za představenstvo bytového družstva:

Ing. Radek TOLAR, Ph.D. v. r.  
předseda představenstva