

## **Domovní řád**

### **Bytového družstva Mělník 2763 a 2764**

se sídlem Vlasákova 2764, 276 01 Mělník, IČ: 25143336, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 3436 (dále jen „BD“)

#### **Článek 1 – úvodní ustanovení**

1. Domovní řád BD upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví BD, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi BD a jeho členem je v této oblasti stanovena zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), podpůrně zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), stanovami BD a nájemní smlouvou uzavřenou mezi členem a BD.

#### **Článek 2 – užívání bytu**

1. Základní práva a povinnosti BD, jako vlastníka bytového objektu, a člena BD upravují právní předpisy, zejména ZOK, subsidiárně OZ a stanovy BD.
2. Členové BD užívají družstevní byty výhradně za účelem bydlení, nebude-li v souladu se stanovami určeno jinak.
3. V družstevních bytech není bez dalšího dovoleno provozovat činnosti nesouvisející s bydlením.
4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo BD, může člen BD (nájemce) v rozsahu tohoto souhlasu v družstevním bytě podnikat.
5. Ve společných prostorech a ve sklepech není dovoleno skladovat věci a materiál určený k podnikání.

#### **Článek 3 – povinnosti nájemce**

1. Člen BD a osoby, které s ním užívají družstevní byt, mají vedle práva užívat družstevní byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu spojeno (dále jen „Služby“).
2. Člen BD je povinen řádně a šetrně užívat družstevní byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat Služby. Člen BD, jakož i osoby s ním užívající družstevní byt jsou povinni šetřit náklady na Služby ve společných prostorech.
3. Členové BD a osoby s ním užívající družstevní byt jsou při výkonu svých práv povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Člen BD je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, případně jej navštívili. Nestane-li se tak, má představenstvo BD právo, po předchozím upozornění člena BD, závady a poškození odstranit namísto člena BD a požadovat od člena BD náhradu vynaložených nákladů.
5. Člen BD není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy (zásahy do rozvodů vody, odpadu, tepla, plynu a elektřiny), změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstva BD, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by bylo BD oprávněno požadovat, aby člen BD provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Práce podle tohoto ustanovení se provádí prostřednictvím odborníka..
6. Člen BD je povinen účastnit se jemu daným podílem na běžné údržbě a opravách společných prostor určených a odsouhlasených na členské schůzi.

#### **Článek 4 – užívání společných částí domu**

1. Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, sušárny, kočárkárny, kolárny a stavby vedlejší, a to včetně jejich příslušenství.

2. Společné části a zařízení domu se užívají řádně a šetrně a k účelům, ke kterým byly určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů BD a nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno, ledaže k tomu bude udělen předchozí výslovný souhlas BD.
3. Společné části se udržují volně tak, aby v případě potřeby (např. zásah hasičského sboru, opravy atp.) nebyly žádné věci způsobilé znesnadnit hladký průběh akce.
4. Nádoby na odpady musejí být umístěny ve stanovištích k tomu určených, kde nezpůsobí hygienické nebo estetické závady, a tím nad míru přiměřenou poměrům obtěžovaly ostatní nájemce.
5. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
6. Zřizování individuálních venkovních přijímacích antén na domu není dovoleno.
7. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných částech, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorech určených k výhradnímu užívání některého z členů BD nebo nájemců, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti této osoby.
8. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen činit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

#### **Článek 5 – zajišťování čistoty a pořádku v domě**

1. Společné prostory je třeba udržovat v pořádku, čistotě a v řádném stavu. Čištění se provádí tak, aby nebylo zdravotně závadné. Schody a chodby je třeba mýt, pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů, alespoň 1 x týdně. Stejně tak často je zapotřebí zametat a čistit schody do sklepů a společných prostor. Při úklidu je třeba počínat si tak, a by při něm a bezprostředně po něm nehrozilo ostatním členům BD, nájemcům a jiným osobám v domě zranění.
2. Zavínil-li znečištění společných prostor některý z členů BD, nájemců, osob s nimi užívajících družstevní byt či jejich návštěvníků, je povinen znečištění okamžitě odstranit, jinak může být znečištění odstraněno namísto něj a na jeho náklad.
3. Úklid pro službu konajícího člena BD (nájemce) platí od pondělí do neděle po jednotlivých patrech, pokud není rozhodnuto jinak.

#### **Článek 6 – otevírání a zavírání domu**

1. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy na určeném místě.

#### **Článek 7 – instalace doplňků v bytě**

1. Předměty nečisté, nevzhledné, nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech.
2. Květiny v oknech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, popřípadě jinak poškozovala dům.

#### **Článek 8 – klid v domě**

1. Členové BD jsou povinni užívat družstevní byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a pravidly občanského soužití a tak, aby neobtěžovali ostatní členy BD, nájemce a osoby s nimi užívající družstevní byt v domě nad míru přiměřenou poměrům, zejména nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou členové BD a nájemci a osoby s nimi užívající družstevní byt 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 členy BD a nájemce. Rovněž je povinností člena BD, nájemce a uživatelů družstevních bytů ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v družstevních bytech se musí

zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou, s ohledem na danou hodinu.

#### **Článek 9 – chov domácích zvířat**

1. Nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nezpůsobí-li chov BD nebo členům BD, nájemcům či osobám užívajícím s nimi družstevní byt domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
2. Člen BD a nájemce družstevního bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v družstevním bytě chována (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dále dbát na to, aby nedocházelo k rušení práva ostatních nájemců a uživatelů družstevních bytů v domě a aby byla dodržována čistota v domě, jakož i na pozemku příslušejícímu k domu. Je povinen též odstranit jakoukoli nečistotu, poškození či vadu v domě i v okolí domu způsobenou chovaným zvířetem. Neučiní-li tak, může BD tyto odstranit samo a člen BD, případně nájemce je povinen nahradit náklady BD.
3. Člen BD či nájemce musí učinit všechna opatření k tomu, aby zabránil případnému přenosu chorob jím chovaných zvířat na osoby žijící v domě.
4. Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.

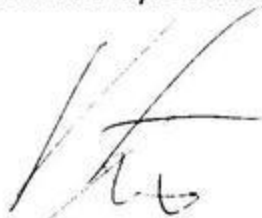
#### **Článek 10 – zákaz kouření v domě a vyhazování předmětů z oken**

1. Ve všech prostorech domu, ve sklepech, kolárnách, chodbách, sušárnách apod. (s výjimkou družstevních bytů), je zakázáno kouření. Kouření je zakázáno také ve výtahu a v prostoru vstupů do domu a v blízkosti domu.
2. Je zakázáno vyhazovat z oken jakékoliv předměty (odpadky, nedopalky cigaret, apod.).

#### **Článek 11 – závěrečná ustanovení**

1. Člen BD, nájemce a ostatní osoby užívající družstevní byt jsou povinni zdržovat se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného, nebo čím by vážně ohrožovali výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na nájemníky nebytových prostor v domě.
4. Narušení občanského soužití v domě bude řešeno v souladu se zákonem č. 200/1991 Sb., o přestupcích v přestupkovém řízení.
5. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy obecně závaznými právními předpisy ČR, včetně obecně závazných vyhlášek obce a dále platnými stanovami Družstva a rozhodnutími orgánů BD.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne: 4.6.2014



Za představenstvo BD  
**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  
MĚLNÍK 2763 a 2764  
sídlo: Vlasáková 2764  
IČO: 25143336