

# Domovní řád

## čl. 1

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytu, příslušenství k bytu, společných částí domu a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Dobříš (dále jen družstvo).
2. Nedodržení povinností a porušení zákazu stanovených tímto domovním řádem **se** považuje, dle Stanov družstva – čl.13 písm. e), za hrubé porušení dobrých mravů v domě, jakož i za hrubé porušení zásad slušnosti, porušení pořádku a soužití v domě a vyhrazuje si právo na tomto základě ukončit s nájemníkem nájemní vztah anebo členovi ukončit členství v družstvu, dle Stanov družstva – čl.20 písm. d) a čl.24 odst.1 písm. a).

## čl. 2

### VYSVĚTLENÍ POJMŮ

1. Družstvem se rozumí **Stavební bytové družstvo Dobříš** se sídlem Plk. B. Petroviče 87, 263 01 Dobříš.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu či prohlášením vlastníka (u převedených bytů dle zákona č. 72/1994 Sb.) určeny k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány uživatelem spolu s bytem (např. sklep, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, jinak než z bytu přístupné balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, **mimo byt umístěné** rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují další příslušenství domu (např. septiky, oplocení) a vedlejší stavby.
5. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu či prohlášením vlastníka určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry, sušárny, prádelny, kočárkárny). Nebytovými prostory nejsou společné části domu ani příslušenství k bytu.
6. Uživatelem se rozumí nájemce bytu nebo vlastník bytu, nebytového prostoru a další osoby, které byt, příslušenství k bytu, společné části domu nebo nebytové prostory užívají.
7. Není-li dále stanoveno jinak, ustanovení týkající se bytu dopadají i na příslušenství k bytu, společné části domu a nebytové prostory.

## čl. 3

### VSTUP DO BYTU

Družstvo je oprávněno, dle Stanov družstva - čl.35 odst. 3), po předchozím oznámení uživateli vstoupit prostřednictvím pověřeného zástupce za přítomnosti uživatele do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu a kontroly tam umístěných měřičů, uzávěrů, hydrantů, případně jiných technických zařízení. Uživatel je povinen tento vstup strpět. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může družstvo za přítomnosti **policie** vstoupit do bytu i bez předchozího oznámení uživateli a bez jeho přítomnosti. O takovém zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.

čl. 4

STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Bez předchozího souhlasu družstva, dle Stanov družstva - čl.38, je zakázáno provádět stavební úpravy bytu a nebytových prostor či jiné podstatné změny v bytě (zejména zavádět či měnit způsob vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňovat či odstraňovat topná tělesa, zazdívat či prorážet okna, přemísťovat dveře, odstraňovat nebo zřizovat příčky). Nařídí-li družstvo, aby úpravy či změny provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu, je uživatel povinen tak učinit. Pokud tak uživatel neučiní, je družstvo oprávněno zajistit zákonným způsobem odstranění úprav či změn, a to na náklad uživatele.
2. Družstvo je oprávněno, dle Stanov družstva - čl.39, provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy **v bytě** jen v dohodě s uživatelem. Uživatel je povinen strpět provedení úprav nařízených příslušným správním orgánem, jakož i provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti družstva jako vlastníka či správce bytového fondu.

čl. 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Společné části domu se užívají výhradně k účelům odpovídajícím jejich povaze, určení a způsobem neomezujícím práva ostatních uživatelů v domě. Umísťování věcí, nepatřících k řádnému vybavení příslušné společné části domu, je zakázáno. Uživatel je povinen uposlechnout písemné výzvy družstva, aby ve stanovené lhůtě odstranil ze společných částí domu věci, které nepatří k řádnému vybavení příslušné společné části domu. Neuposlechne-li uživatel této výzvy, má se za to, že se jedná o odpad, a družstvo zajistí odstranění těchto věcí **na náklad uživatele – majitele odložených věcí**.
2. Změna způsobu užívání společných částí domu je podmíněná písemným souhlasem **všech** nájemců bytů a vlastníků bytových jednotek v domě. Změna účelu užívání společných prostor podléhá schválení stavebním úřadem.
3. Členská schůze samosprávy (správce) za podmínky souhlasu nájemců bytů a vlastníků v domě (případně ve vchodu) rozhoduje o výhradním užívání vymezené společné části domu za úplaty omezeným okruhem osob (výhradní uživatel), minimální výše této úplaty je stanovena přílohou Stanov družstva – jednorázové poplatky, bod 8. Podmínkou užívání vymezené společné části domu výhradním uživatelem je sepsání **dohody** s družstvem. Součástí dohody je i podmínka uvedení vymezené společné části domu výhradním uživatelem do původního stavu po skončení jejího užívání. Nepatří-li mezi výhradní uživatele, zakazuje se jinému uživateli vymezenou společnou část domu užívat. Výhradní užívání se nemůže týkat těch společných částí domu, kterými se zajišťuje přístup do bytu a k příslušenství bytu (např. chodby, schodiště).
4. Členská schůze samosprávy (správce) za podmínky souhlasu nájemců bytů a vlastníků v domě rozhoduje dále o užívání zařízení ve společných částech domu (např. pračka, mandl) za úplaty, jakož i o výši této úplaty. Odmítne-li některý uživatel uhradit příslušnou úplatu, zakazuje se takovému uživateli užívat zařízení ve společných částech domu.
5. Uživatelé jsou povinni zajistit přístup k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům, uzávěrům (ventilům) stoupacích vedení tepla, ke komínovým dvířkům a jiným podobným zařízením, umístěným ve společných částech domu, a to i v době, kdy není přítomen ani jeden z uživatelů společné části domu, v níž jsou tato zařízení umístěna.

čl. 6

ČISTOTA A POŘÁDEK

1. Čistotu a pořádek společných částí domu jsou povinni udržovat ti uživatelé, kteří jsou oprávněni příslušnou společnou část domu užívat. V případě, že není odstraněno znečištění společné části domu uživatelem, zajistí úklid družstvo, a to na náklady uživatele.
2. Čistotu a pořádek těch společných částí domu, které jsou oprávněni užívat všichni uživatelé, jakož i ploch a pěších komunikací v majetku družstva, jsou uživatelé povinni udržovat na základě **časového rozpisu**, není-li péče zajištěna smluvně třetí osobou na náklady uživatelů.
3. Představenstvo družstva stanoví pevnou částku nákladů, již je povinen uhradit každý uživatel, který **nesplní** svou povinnost udržovat čistotu a pořádek společných částí domu, jakož i ploch a pěších komunikací v majetku družstva na základě časového rozpisu, a úklid je tak za něho nutno zajistit prostřednictvím družstva.
4. Představenstvo družstva vnitřním předpisem stanoví postup k naplnění odstavce 3., tohoto článku.
5. V případě, že je zjištěn viník mimořádného znečištění, je povinen odstranit znečištění na své náklady. V případě, že tak neučiní, zajistí úklid družstvo, a to na náklady viníka.
6. Větrání bytu nebo vyústění odsavačů **do místností** ve společných částech domu je zakázáno.
7. Zakazuje se umísťovat ve sklepech věci a látky, které jsou zdrojem šíření hmyzu či hlodavců.
8. V celém domě se zakazuje umísťovat nebo skladovat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné.
9. **Ve společných částech domu** včetně výtahu a ve sklepech je **zakázáno** kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

čl. 7

INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

1. Družstvo zajistí označení každého domu (hlavního vchodu) přiděleným popisným a orientačním číslem.
2. Umísťování vývěsek, nápisu, či jiných informačních materiálů na domě a uvnitř domu bez souhlasu družstva s výjimkou jmenovek a označení vyžadovaných právními předpisy se **zakazuje**. Jakmile právo na umístění informace zanikne, je ten, v jehož prospěch byly informace umístěny, povinen je odstranit a uvést vše na svůj náklad do původního stavu.
3. Družstvo zajistí v domě u každého hlavního vchodu vyvěšení tohoto Domovního řádu.
5. Družstvo na požádání a náklady samosprávy zajistí v domě u každého hlavního vchodu umístění nástěnky nebo prosklené skříňky jako prostoru pro předávání důležitých informací týkajících se poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním společných částí domu.
6. Osoba, která hodlá uzavřít domovní uzávěry vody, plynu a jiných médií, je povinna zajistit, aby uzavření a opětovné otevření těchto uzávěrů bylo uživatelům **předem** včas oznámeno. Opětovné otevření uzávěru plynu ve společných prostorách může provádět jen pracovník odborně způsobilý.

čl. 8

VĚCI VNĚ DOMU

1. Bez souhlasu družstva se zakazuje umísťovat vně obvodu domu (např. na zábradlí balkonu, lodžii a na okna, na fasádu či na střechu) zařízení a předměty s výjimkou květinových truhlíků. Ty musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je uživatel povinen dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela a neznečišťovala zdi, či jinak neovlivňovala spodní patra.
2. Vyklepávat koberce, rohožky, jakož i další věci mimo místa k tomu družstvem určená je zakázáno. Zakazuje se také odhazování odpadků včetně nedopalku cigaret z oken, dveří, balkonů a lodžii.
3. Pro instalaci antén a svodů na vnějších plochách domu a střechách je třeba písemného souhlasu družstva.

čl. 9

UZAMYKÁNÍ VCHODU

Uživatelé jsou povinni zamykat vchody domu nejméně v době od 22 do 6 hodin.

čl. 10

DRŽENÍ ZVÍŘAT

1. Uživatel nese odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby zvířata nerušila užívací práva ostatních uživatelů v domě. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních uživatelů na chování zvířat (např. hluchost, zápach či znečišťování společných částí nebo okolí domu zvířaty), je družstvo **oprávněno činit kroky k zákazu** držení zvířat daným uživatelem.
2. Zakazuje se přechovávat, krmit a venčit zvířata ve společných částech domu i na prostranstvích náležejících k domu.
3. Majitel / chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat je povinen zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných částech domu a zabezpečit je tak, aby bylo zabráněno škodám na majetku a ohrožování osob.
4. Bez písemného souhlasu družstva je zakázáno držení exotů a většího počtu zvířat než dvě. (pro exotické – jedovaté nebo jinak nebezpečné – zvíře bude k souhlasu družstva požadováno veterinární posouzení a popis způsobu chovu)

čl. 11

KLID V DOMĚ

1. Uživatelům se zakazuje obtěžovat ostatní uživatele bez oprávněného důvodu hlukem.
2. V době od 22 do 6 hodin jsou uživatelé povinni zachovávat noční klid. Je zakázáno vykonávat činnosti a používat přístroje a nástroje, které působí hluk, pronikající vně bytu.

čl. 12

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z právních předpisů či vnitřních předpisů družstva.
2. Práva a povinnosti vymezená v tomto Domovním řádu dopadají přiměřeně i na vlastníka bytové jednotky či nebytových prostor v domě.
3. Tento domovní řád byl schválen představenstvem SBD Dobříš **dne 14.9.2011 a dnem 1.1.2012 nabývá účinnosti.**

# METODICKÝ POKYN

## ZAJIŠTĚNÍ ÚKLIDU V DOMĚ NA NÁKLADY UŽIVATELE

### ČL. 1

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tento metodický pokyn navazuje na čl. 6. odst. 4 platného Domovního řádu SBD Dobříš (dále jen DŘ)
2. Povinnost nájemníka - člena družstva uhradit náklady za neprovedený úklid a zajištění jiným způsobem pro něj vyplývá ze Stanov SBD. Pro ostatní uživatele bytu vyplývá tato povinnost z DŘ.
3. Rozsah úklidu (tzv. malého i velkého) společných částí domu včetně jeho časového rozvrhu stanovuje Členská schůze samosprávy, popřípadě výbor samosprávy (pověřený předseda, správce). Pro jednotlivé domy/vchody může být stanoven odlišně (příloha č.1.).
4. Úhradu nákladu za neprovedený úklid společných částí domu je možno uplatnit na uživateli bytu jen v případě, že tento uživatel byl prokazatelně seznámen s rozsahem úklidu a jeho časovým rozvrhem. Za prokazatelné seznámení je možno považovat vyvěšení rozsahu úklidu na nástěnce nebo v prosklené skříni v každém vchodě daného domu. Součástí tohoto seznámení je rovněž popis způsobu provádění kontroly úklidu případně způsobu předávání úklidu.

### ČL. 2

#### POSTUP

1. V případě, že člen výboru samosprávy (pověřený předseda, správce) je upozorněn na neprovedený úklid ve společných prostorách domu, nebo sám tento stav zjistí, provede za přítomnosti svědka z daného vchodu domu bezprostředně kontrolu úklidu.
2. Pokud nebyl úklid řádně proveden, člen výboru samosprávy (pověřený předseda, správce) upozorní dotyčného uživatele bytu na neprovedení úklidu (v případech pokud je uživatel bytu dosažitelný). Pokud byl již úklid proveden jinou osobou, sdělí mu, že bude finančně zatížen nákladem za provedený úklid.

### ČL. 3

#### DOKLADOVÁ ČÁST

1. Člen výboru samosprávy (pověřený předseda, správce) vyhotoví zápis o neprovedení úklidu, ve kterém jsou uvedeny všechny nezbytné údaje včetně data, kdy příslušný orgán družstva schválil rozsah a četnost úklidu společných prostor domu (příloha č. 2.).
2. Vyhotovený zápis podepisuje nejméně jeden člen výboru samosprávy (pověřený předseda samosprávy, správce) a nejméně jeden svědek, který se zúčastnil kontroly úklidu.
3. Zápis spolu s dohodou o provedení práce (na jméno osoby, která provedla úklid) nebo účtenkou za provedený úklid dodavatelsky jsou doručeny správě SBD.
4. Uživateli bytu, který neprovedl úklid, je zaslána složenkou na uhrazení vzniklého nákladu.

### ČL. 4

#### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

**Tento metodický pokyn schválený představenstvem dne 14.9.2011 nabývá platnosti spolu s datem účinnosti nového DŘ.**

Příloha č. 1

## Rozsah úklidu – VZOR

(samospráva rozsah úklidu upraví dle místních podmínek – specifikace dle jednotlivých domů)

### VELKÝ ÚKLID

#### 1. Popis rozsahu

- prostor hlavního vchodu (vytření podlahy)
- vytření vchodu ke sklepním prostorům
- zametení venkovních schodů
- vyčištění smetí pod rohožemi
- mytí skleněných výplní vchodových dveří
- (vytření podlahy ve výtahu)
- úklid sněhu z venkovních schodů a přístupové cesty (posyp proti uklouznutí)
- (úklid kolem popelnic/kontejnerů)

2. Četnost úklidu - minimálně 2x týdně (např. středa, neděle), v případě nutnosti častěji (dle klimatických podmínek)

#### 3. Předávání úklidu - příklady:

- předání klíče od úklidové komory
- předání úklidového náradí a prostředků
- předání sešitu o úklidu

### MALÝ ÚKLID

#### 1. Popis rozsahu

- prostor na daném patře (zamést, vytřít)
- vytření schodiště domu, schodišťových ramen směrem dolů

2. Četnost úklidu - minimálně 2x týdně (např. středa, neděle)

3. Předání úklidu - dle rozpisu (pokud je vyvěšen)

Příloha č. 2

Neprovedení malého úklidu

Uživatel: ..... neprovedl

v týdnu od ..... do .....malý úklid na poschodí.

Rozsah a četnost úklidu schválena dne: ..... členskou schůzí  
výborem samosprávy, pověř. předsedou, správcem \*)

Podpisy svědků: jméno, podpis

.....  
.....

Za výbor samosprávy: jméno, podpis  
(pověř. předseda, správce)

.....  
.....

V ..... dne .....

\*)zaškrtnete křížkem

---

Neprovedení velkého úklidu

Uživatel: ..... neprovedl

v týdnu od ..... do .....velký úklid ve společných prostorách.

Rozsah a četnost úklidu schválena dne: ..... členskou schůzí,  
výborem samosprávy, pověř. předsedou, správcem\*)

Podpisy svědků: jméno, podpis

.....  
.....

Za výbor samosprávy: jméno, podpis  
(pověř. předseda, správce)

.....  
.....

V ..... dne .....

\*)zaškrtnete křížkem