DOMOVNÍ ŘÁD STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO OBČANŮ PRŮKOPNÍK ŠTEFÁNIKOVA 454, 407 47 VARNSDORF

Část I.

Čl. 1
Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen „DŘ“) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky pro výkon uživatelských práv, způsob užívání domů, bytů, společných a nebytových prostor v domech ve vlastnictví Stavebního bytového družstva občanů Průkopník, Štefánikova 484, 407 47 Varnsdorf (dále jen „družstvo“).
2. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímateli, vlastníky bytových jednotek (garáží) nebo členy družstva je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem ve znění pozdějších změn a doplňků, stanovami družstva a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. DŘ je vydáván po předchozím projednání v družstevních orgánech základního stupně, představenstvu a vedení družstva a po schválení nejvyšším družstevním orgánem – shromážděním delegátů.
4. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (nebytových prostor) v domě a pro další osoby vstupující do domu.

Část II.

Čl. 2
Výkon uživatelských práv

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení podle jejich určení. Služeb spojených s bydlením musí užívat řádně a zachovávat přitom všechny předpisy o užívání bytu. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak společně s družstvem podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Je dále povinen trvale dodržovat ustanovení požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.
2. Uživatel bytu, který poskytne svůj byt do pronájmu, nebo ho přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití.

3. V případě své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, je uživatel bytu povinen oznámit na správu družstva nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. To platí i v případě užívání nebytových prostor.
4. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, plynového, elektrického a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen (zejména osazení plynových a olejových kamen), zazdívání nebo prorážení oken, přemisťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, výměnu nebo změnu umístění radiátoru apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace.
5. Zřizovat a upravovat venkovní televizní a rozhlasové antény včetně antén pro příjem satelitního vysílání lze jen po předchozím projednání s družstvem a za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu družstva nebo u kterých nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s družstvem, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány antény pro televizní příjem, je zřizování individuálních antén zakázáno. Vlastník (uživatel) antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou družstvu nesplněním dohodnutých podmínek při zřizování a užívání antény.
6. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách, které nejsou únikovými prostory, musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a v případě balkónů voda nestékala na balkóny níže.
7. Stromy a okrasné dřeviny na pozemcích družstva mohou být odstraněny pouze rozhodnutím družstva.
8. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikla neodborným provedením změn.
9. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva a výboru samosprávy po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtů, zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti člena výboru samosprávy event. pracovníka Policie ČR. Vykonavatelé musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.
10. Pro případ havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky.
11. Po zániku práva na užívání bytu je dosavadní uživatel bytu povinen odevzdat družstvu byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak (malby, tapety, obklady, podlahy aj.
12. O vrácení a převzetí bytu sepíše družstvo zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení, označí zjištěné závady a zapíše stavy měřidel v bytě a náležící k bytu. Má-li tyto závady odstranit uživatel bytu, stanoví družstvo zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění.

Část III.
Zvláštní ustanovení

Čl. 3
Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumí všechny prostory a zařízení, které jsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, užívá se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí výbor samosprávy na vhodném místě zvláštní prostor pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorách není přípustné tyto předměty umisťovat.
3. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách zásadně není dovoleno, zejména u hydrantů a na balkónech v mezipatrech (viz zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších změn a doplňků). Porušení tohoto bodu je závažným porušením právních předpisů, stanov družstva a domovního řádu.
4. Uživatelé zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách dle rozpisu a konkrétních podmínek k tomu určených výborem samosprávy, pokud úklid není zajištěn jiným způsobem (např. prostřednictvím úklidové firmy).
5. Jestliže znečištění vzniklo provozem (přísunem nebo odsunem materiálu, zboží) hospodářské nebo jiné organizace, musí být odstraněno organizací, která znečištění zavinila.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům. Stálé stanoviště určené družstvem musí být co nejblíže komunikací a nesmí být svévolně měněno. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umisťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo.
7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
8. Uživatel je povinen zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.
9. Společné prostory, jako jsou tzv. „předchodbičky“, a prostory se zařízeními požární ochrany (hydranty atd.) se nesmí zamykat. Porušení tohoto bodu je závažným porušením právních předpisů, stanov družstva a domovního řádu.
10. Na balkónech je zakázána instalace solárních, fotovoltaických panelů a klimatizačních jednotek.
11. Ve společných prostorách je zakázáno nabíjení elektrických zařízení, která nejsou v majetku samosprávy.

Čl.4
Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé družstevních bytů jsou povinni zajistit, aby chodník přilehlý k nemovitosti byl řádně a včas čištěn, tj. zbaven nečistoty, smetí a sněhu a při náledí posypán. To vše zajišťují v rámci rozpisu úklidu společných prostor. Tam, kde není chodník, je třeba takto čistit část cesty, která slouží k bezpečné chůzi. Sníh se ponechává na okraji chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikace, vchody, vjezdy do budov, plochy vyhrazené nebo potřebné k nakládání a skládání zboží a materiálu a přístupy k pouličním zařízením.

2. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu a podmínek stanovených samosprávou, pokud úklidové práce nejsou zajištěny jiným způsobem (např. prostřednictvím úklidové firmy).

Jde zejména o tyto práce:

a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách ve sklepě,
b) čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a výtahové kabiny,
c) čištění chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu,
d) v zimě odstraňování sněhu a náledí z chodníků a posypávání zdrsňujícím materiálem nebo solí,
e) dohlížení na společná zařízení domu,
f) dohled nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných družstvem nebo výborem samosprávy.

Čl. 5
Informační zařízení v domech

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy apod.) mohou být umístěny na domech a uvnitř jen se souhlasem družstva (výboru samosprávy). Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní výbor. Reklamy umístěné na základě žádosti zadavatele odstraní zadavatel na své náklady.
3. Byty mají být označeny orientačními čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Ve vstupním prostoru domu se umístí orientační tabule, na které může být uvedeno označení jednotlivých bytů a jejich uživatelů a uveden seznam členů výboru samosprávy.
4. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytů vyvěsit své jméno.
5. Samospráva umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé domu informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních, týkajících se údržby a užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O nástěnku pečuje výbor samosprávy.

Čl. 6
Domovní instalace

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
2. Osoba, která manipuluje s domovními uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo ustanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

Čl. 7
Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel bytu má při předání bytu vůči družstvu právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a od bytu, popřípadě od výtahu a na jeden klíč od schránky.
2. Klíč k domovním dveřím může být jen výjimečně s vědomím výboru samosprávy zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, např. při ošetřování blízkého příbuzného apod. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům zamknut, za sebou zamknout.

3. Klíče od zamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou uzávěry vodovodu, od stoupaček ústředního topení a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů může být uvedeno na orientační tabuli, nebo tak, jak rozhodl výbor samosprávy.
4. Po zániku práva na užívání bytu je uživatel povinen odevzdat družstvu všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě, bez náhrady.

Čl. 8
Otevírání a zavírání domu

1. Dům se nesmí z bezpečnostních důvodů zamykat, pokud nedisponuje možností rychlého odemčení (např. tzn. olivy, panikové kování). Výjimku může stanovit pouze preventista požární ochrany.
2. Výbor samosprávy musí zajistit přístup do domu pro donášku pošty, novin a jiným orgánům při výkonu jejich povinnosti.

Čl. 9
Osvětlení domu

1. Družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy zajistí osvětlení společných prostor, chodeb a vchodů s přihlédnutím k obecně platným normám tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.
2. Družstvo zajistí ve spolupráci s výborem samosprávy nouzové osvětlení pro případ poruchy.

Čl. 10
Praní prádla

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky musí být ukončen nejpozději do 22 hodin, přičemž je povinností uživatele učinit taková opatření (např. podložení), aby hlukem nerušila ostatní uživatele.
2. Společné prádelny, mandlovny nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé dle zvláštního rozpisu vedeného samosprávou. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat dle návodu a šetrně, chránit družstevní majetek. Veškeré poruchy ihned hlásí pověřenému členu výboru samosprávy. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny nebylo zbytečně poškozováno parou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádobky z prádelní výpusti. Větrání do vnitřních prostorů domu je nepřípustné.
3. Po použití prádelny (mandlovny, žehlírny) ji uživatel řádně uklidí a vyčistí, klíče odevzdá určené osobě, která zkontroluje stav zařízení a pořádek.
4. Prádelny se nesmí používat k podnikatelským účelům.
5. Výbor samosprávy může obecná pravidla upravit, před realizací projednat s uživateli a úpravy vyvěsit.

Čl. 11
Použití sušáren

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat věci uživatelů. V době mrazů nesmí být otevírána větrací okénka.
2. Pro používání sušáren platí obdobně systém pořadí jako u společné prádelny a je plně v kompetenci výboru samosprávy (domovního důvěrníka).

Čl. 12
Použití sklepu

1. Sklepní kóje tvoří součást bytu a je uživateli přidělena. Musí být označena shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může výbor samosprávy určit, že dveře budou trvale uzamykány. V takovém případě musí předat každému uživateli klíče, aby měl do sklepa nerušený přístup.
3. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů, motocyklů (upřesnění je v metodických pokynech). Přísný zákaz vnášení, odkládání, shromažďování a jakéhokoli skladování opotřebených, vyřazených nebo poškozených baterií z elektrických kol, elektrokoloběžek a jiných prostředků elektromobility.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
5. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. 13
Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném chována. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel bytu povinen:
   a) dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pohybu jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
   b) dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k chovu zvířat a mít všechna příslušná povolení k chovu.

Čl. 14 Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22 do 6 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku a omezen provoz výtahu. V uvedené době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk. Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a reprodukční zařízení tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele bytů.
3. V době od 20 do 8 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Stavební hlučné práce nesmí být prováděny v neděli a ve dnech pracovního klidu.
4. Vzhledem ke směnnosti některých zaměstnání je třeba zohlednit právo na odpočinek takových uživatelů i ve dne, po osobní konzultaci těchto uživatelů.
5. Uživatelé bytů jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

Část IV.

Čl. 15 Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto DŘ platí pro všechny uživatele družstevních bytů.

2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených touto vyhláškou, bude je řešit shromáždění delegátů, které DŘ schvaluje, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Pokud se porušením povinností stanovených tímto DŘ ztěžuje plnění úkolů družstevních orgánů, ruší veřejný pořádek nebo soužití uživatelů bytů, posuzuje se jako přestupek ve smyslu zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich ve znění pozdějších změn a doplňků a dle Stanov SBDO.
4. Výbor samosprávy je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě dostupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.
5. Domovní řád byl přijat jako příloha stanov bytového družstva dne 15. června 2026 a nabývá účinnosti dne 16. června 2026.

Telefonní čísla SBDO:

Předseda SBDO Průkopník: 602 484 333

Technický úsek: 412 372 128

Ekonomický úsek: 412 371 387

Sekretariát: 412 371 454

Havarijní služba: 605 266 266