

POZVÁNKA

na shromáždění delegátů

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

se sídlem: Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 464

termín konání: **čtvrtek 16. 6. 2022 v 15:30 hodin**

místo: **Jídelna FIT**
Horní 1692/32
Žďár nad Sázavou 1

PROGRAM:

1. Zahájení, informace o počtu přítomných, schválení programu
2. Jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Zpráva představenstva družstva
5. Zpráva kontrolní komise družstva
6. Zpráva mandátové komise
7. Projednání a schválení změny stanov družstva přijetím Dodatku č. 1 – zejm. nového znění čl. 118 Domovní řád, který se jako příloha č. 1 stane nedílnou součástí stanov družstva, a dalších změn stanov
8. Informace o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021“
9. Projednání a schválení „Hlavních úkolů pro volební období 2022 – 2026“
10. Schválení roční uzávěrky za rok 2021 a rozdělení hospodářského výsledku družstva
11. Projednání odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva
12. Diskuse
13. Usnesení
14. Závěr

UPOZORNĚNÍ:

Účast všech delegátů na shromáždění delegátů je nezbytně nutná, neboť na pořadu zasedání shromáždění delegátů bude zejména:

projednávána a schvalována změna stanov družstva ve formě Dodatku č. 1, kterým se bude schvalovat zejména nové znění Domovního řádu, který se stane nedílnou součástí stanov družstva jako příloha č. 1.

Pozvánka je nepřenositelná a je výhradně určena pro zvoleného delegáta nebo náhradníka. V případě, že se delegát nemůže shromáždění delegátů účastnit, nechť řádně a včas předá pozvánku spolu s podklady pro jeho konání zvolenému náhradníku delegáta a současně tuto skutečnost bezodkladně oznámí družstvu. **Delegát, příp. zvolený náhradník delegáta, jsou povinni při prezenci předložit průkaz jejich totožnosti a delegační lístek.**

Podklady pro konání shromáždění delegátů, zejm. tato pozvánka včetně návrhu změny stanov družstva formou Dodatku č. 1 zejm. s barevným zvýrazněním nového znění jednotlivých článků Domovního řádu, jsou k dispozici u delegáta a v sídle družstva na informační desce, rovněž jsou zveřejněny na internetových stránkách družstva www.sbdzh.cz.

Představenstvo družstva ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, navrhuje, aby shromáždění delegátů konané dne 16.6.2022 přijalo změnu stanov družstva pod bodem 7) programu, a to schválením Dodatku č. 1 stanov dle předloženého písemného materiálu, a to tohoto znění:

Dodatek č. 1 stanov ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva

Tímto Dodatkem č. 1 se mění a doplňují stanovy ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, přijaté shromážděním delegátů konaném dne 15.6.2021, takto:

A.

- V Části V. Nájem družstevního bytu se do Čl. 40 za odst. 12) vkládá nový odst. 13) tohoto znění:

13) Člen – nájemce družstevního bytu, ve kterém on a ani žádná jiná fyzická osoba nemá evidovaný trvalý pobyt, je povinen na výzvu družstva a v jím stanovené lhůtě zaplatit družstvu roční místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství ve výši stanovené obecní vyhláškou, resp. jeho nedoplatek. Na základě rozhodnutí obce o vrácení části uvedeného místního poplatku družstvo poměrnou část místního poplatku vrátí členu – nájemci družstevního bytu, a to do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od připsání uvedeného přeplatku na bankovní účet družstva. Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu řádně a včas uvedený poplatek či jeho část, ani do 5 (pěti) dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10,-Kč za každý, byť započatý měsíc prodlení, minimálně však ve výši dle zákona. Za účelem kontroly správnosti vyměřeného místního poplatku je člen – nájemce družstevního bytu povinen bezodkladně družstvu oznamovat datum, ke kterému na adrese jeho družstevního bytu nebude mít on a ani jiná fyzická osoba evidován trvalý pobyt.

- V Části X. Přejícná a závěrečná ustanovení se:

- původní Čl. 118 přečíslovává nově na Čl. 119.

- v odst. 4) nově přečíslovaného Čl. 119 se vypouští slovo: „Tato“ a slovo: „změna“ se nově nahrazuje slovem: „Změna“

- za odst. 4) nově přečíslovaného Čl. 119 se nově vkládají odst. 5) a odst. 6) tohoto znění:
- 5) Nedílnou součástí těchto stanov je příloha č. 1 – Domovní řád.
 - 6) Tato změna stanov ve formě přijetí Dodatku č. 1 stanov byla schválena shromážděním delegátů dne 16.6.2022 a téhož dne nabyla účinnosti. Touto změnou stanov pozbývá platnosti Směrnice č. 116/2014 – Domovní řád ze dne 2.9.2014 schválený představenstvem družstva usn. č. 17/34/2014 v platném znění.
- Do Části X. Přechodná a závěrečná ustanovení do Čl. 118 se nově vkládá text tohoto znění:

Čl. 118

Domovní řád

Členové družstva, zejména nájemci družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů, jsou povinni dodržovat povinnosti vyplývající i z Domovního řádu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí těchto stanov.

B.

Ostatní ujednání tímto Dodatkem č. 1 stanov nedotčené, zůstávají nadále v platnosti a účinnosti.

Žďár nad Sázavou dne 16. 6. 2022

Za ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo:

Ing. Zdeněk Štursa
předseda představenstva, v. r.

Jiří Dvořák
místopředseda představenstva, v. r.

Příloha č. 1 ke stanovám ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, se sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad Sázavou, IČ: 0050784, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr. XXXIV, vložka 464 (dále jen „Družstvo“), upravuje podmínky a způsob užívání družstevních bytů, družstevních nebytových prostorů a společných částí bytových domů jednotlivými členy Družstva - nájemci družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů ve vlastnictví Družstva, nacházejících se v bytových domech, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena zejména stanovami Družstva, obsahem nájemní smlouvy, jakož i zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a dalšími právními předpisy.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Pojmem byt se pro účely tohoto domovního řádu rozumí i bytová jednotka, pokud byla na základě prohlášení vlastníka vymezena v bytovém domě podle zák. č. 72/1994 Sb., případně vznikla na základě rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení podle zák. č. 89/2012 Sb.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství jednotky ani společné prostory (části) domu. Pojmem nebytový prostor se pro účely tohoto domovního řádu rozumí i jednotka – jiný nebytový prostor, pokud byl na základě prohlášení vlastníka vymezen v bytovém domě podle zák. č. 72/1994 Sb., případně vznikl na základě rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení podle zák. č. 89/2012 Sb.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, komora mimo byt, půdní místnost, případně i vestavěné garáže apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména stavební části, které jsou podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru, vzhledu, jakož i pro zachování jednotek v domě, např. základy, střecha, hlavní nosné svíslé a vodorovné konstrukce, fasády včetně zateplení, vchody, schodiště, chodby, balkóny, lodžie a terasy přímo přístupné ze společných částí, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, úklidové místnosti, komíny, technická zařízení a vybavení, výtahy, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, silnoproudé a slaboproudé elektřiny, vzduchotechniky, osvětlení společných prostor, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu /např. studny, oplocení, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače koberců, přístupové chodníky, pokud jsou ve vlastnictví bytového domu/ a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství. Vedle toho existují společné části ve výlučném užívání nájemce bytu, jako

např. balkóny, lodžie, terasy, okna, balkonové dveře, sklepní kóje apod. přístupné pouze z bytu. Přesné vymezení společných prostor a společných částí je uvedeno ve stanovách družstva, prohlášení vlastníka toho kterého domu, ve kterém se nachází konkrétní družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, anebo vyplývá z platných právních předpisů.

5. Nájemcem družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, se rozumí člen Družstva - fyzická osoba, která užívá družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, na základě nájemní smlouvy, kterou s ním uzavřel pronajímatel - Družstvo. Práva a povinnosti, vyplývající pro nájemce z tohoto domovního řádu a stanov Družstva, jakož i z domovního řádu a stanov společenství vlastníků daného domu, se ve stejném rozsahu vztahují také na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, popř. další osoby které s ním v družstevním bytě bydlí, popřípadě družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, užívají z titulu podnájmu nebo z jiného právního titulu či bez právního titulu; nájemce odpovídá za dodržování uvedených povinností i ze strany těchto třetích osob a je povinen je bezodkladně, co jim umožnil družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, užívat, je s těmito povinnostmi řádně seznámit, a to včetně i zvyklostí a zásad občanského soužití na domě.
6. Chráněnou únikovou cestou se rozumí komunikace v objektu umožňující bezpečnou evakuaci osob z objektu ohroženého požárem nebo z jeho části na volné prostranství, popř. přístup požárních jednotek do prostorů napadených požárem. V podmínkách bytového domu se za součást chráněné únikové cesty považuje schodiště včetně podest a společných balkónů či lodžii umístěných v tomto schodišti, chodby mezi jednotlivými vstupy do domu a chodby v suterénu domu spojující jednotlivé vchody.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravují stanovy Družstva včetně tohoto domovního řádu a některé další vnitrodružstevní předpisy, resp. podpůrně i ustanovení o nájmu bytu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoník.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním družstevního bytu.
3. Nájemce družstevního bytu se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto Družstvem či společenstvím vlastníků jednotek daného domu a pozemku nebo vlastníky jednotek v domě; jsou-li prováděny uvnitř družstevního bytu nebo na společné části nebo na společné části, která slouží spoluužívání spolu s některými nájemci či výlučně k užívání nájemcem družstevního bytu, umožní do nich Družstvu či jím pověřené osobě přístup a provedení schválených akcí, pokud k tomu byl předem vyzván Družstvem. To platí i v případě provádění úprav, provozu a oprav ostatních bytů, popř. domu jako celku. V případě havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku, nebo v případě kontroly stavu funkčnosti zřízení pro měření dodávaných médií do družstevního bytu, anebo výměny či opravy měřidel či provedení odečtu naměřených hodnot (nejsou-li instalovány měřidla s dálkovým odečtem), je nájemce povinen umožnit vstup zástupci Družstva či jím pověřené osobě do družstevního bytu ihned.

4. Nájemce družstevního bytu je povinen umožnit instalaci, údržbu, opravu, výměnu, kontrolu zařízení pro měření tepla a vody či jiných médií, umístěných v družstevním bytě a umožnit odečet naměřených hodnot (nejsou-li instalovány měřidla s dálkovým odečtem).
5. Nájemce je povinen řádně užívat družstevní byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu. Nájemce je povinen dodržovat preventivní opatření k předcházení poruch a škod na majetku svém, Družstva a ostatních uživatelů bytů v domě zejm. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v družstevním bytu, používat elektrické a plynové spotřebiče pouze v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně provádět jejich kontrolní prohlídky, revize dle platné právní úpravy a průběžně kontrolovat těsnost spojů rozvodu plynu k zabránění úniku plynu a dále těsnost ventilů vodovodních baterií a klozetu k zabránění úniku vody.
6. Nájemce družstevního bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům či uživatelům bytů 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. Nájemce bytu má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo družstevního bytu či jeho užívání.
7. Pokud ví nájemce družstevního bytu předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Současně označí osobu včetně její doručovací adresy, e-mailové doručovací adresy a telefonu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí (např. havárie, provedení odečtu měřidel médií, realizace stavebních či jiných úprav společných částí či jiného bytu, o kterých bylo řádně rozhodnuto apod.), nemá-li nájemce družstevního bytu takovou osobu po ruce, může být takovou osobou i některý ze zaměstnanců Družstva či jím pověřená jiná osoba.
8. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v družstevním bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad; není dovoleno provádět takové opravy či úpravy družstevního bytu či technického zařízení v něm se nacházejícím či na společných částech určených k výlučnému užívání, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (zejm. rozvody plynu, vody, elektřiny, tepla, vzduchotechniky, domácího telefonu, výtahu, společné televizní antény apod.). Je-li podle zvláštních předpisů k takové stavební úpravě nebo jiné změně třeba také stavebního souhlasu či ohlášení stavebnímu úřadu či souhlasu jiného orgánu, musí si je nájemce družstevního bytu na vlastní náklady také zajistit. Družstvo může nařídit, aby stavební úpravy či jiné změny provedené bez jeho souhlasu nebo v rozporu s vydaným stavebním souhlasem či ohlášením či souhlasu jiných orgánů byly ve stanovené lhůtě odstraněny a družstevní byt byl uveden do původního stavu.
9. Před započítáním stavebních úprav či jiných změn družstevního bytu je nájemce povinen nejméně 7 (sedmi) kalendářních dnů předem oznámit Družstvu a ostatním uživatelům bytů v domě na vývěskách ve všech vchodech v domě popis stavebních či jiných úprav, právní titul k jejich provedení a termín započítání a ukončení prací. Při provádění oprav a údržby v družstevním bytě, které si nájemce v souladu se stanovami zajišťuje sám a na

vlastní náklady, je povinen je provádět, resp. zajistit provádění prací v souladu s platnými předpisy a normami. Dojde-li těmito pracemi nebo v důsledku nich ke vzniku škody na majetku Družstva nebo ostatních nájemců či uživatelů bytů anebo ke škodě na zdraví osob, nese za ně nájemce plnou zodpovědnost a je povinen bezodkladně odstranit škodu uvedením do původního stavu či ji nahradit v penězích. Nájemce družstevního bytu je dále po dobu provádění prací každodenně provádět úklid společných částí zejm. schodiště, zábradlí, podest, chodeb, vstupních dveří do domu či bytů, výtahu, oken, společných lodžii, balkónů a teras, které budou dotčeny pronikajícími imisemi zejm. prachem, sutí apod.

10. Upravuje-li nájemce stavebně družstevní byt, umožní bezodkladně přístup do tohoto družstevního bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván Družstvem.
11. Nájemce družstevního bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním družstevní byt užívají, popř. byt užívají z jiného právního titulu.
12. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení nutných oprav a údržby družstevního bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má Družstvo právo, po předchozím upozornění nájemce, provést opravy a údržbu družstevního bytu samo na náklady nájemce.
13. Družstvo je oprávněno ze svého podnětu provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v družstevním bytě jen se souhlasem nájemce; souhlas nájemce však není třeba a nájemce je povinen umožnit Družstvu nutné opravy, úpravy, rekonstrukci či modernizaci, vyplývající z povinnosti Družstva pečovat o řádný stav domu a družstevních bytů, anebo o těchto opravách, úpravách, rekonstrukcích či modernizacích bylo řádně rozhodnuto společenstvím vlastníků jednotek daného domu a pozemku nebo vlastníky jednotek v domě.
14. Nájemce družstevního bytu je povinen v souladu s platnou právní úpravou a stanovami Družstva:
 - a) zajišťovat povinné prohlídky, kontrolu a revize plynových spotřebičů umístěných v družstevním bytě;
 - b) zajišťovat povinné prohlídky, kontroly a revize rozvodů elektroinstalace v družstevním bytě;
 - c) předkládat Družstvu ke schválení žádosti o provedení stavebních a jiných úprav družstevního bytu spolu s projektovou či technickou dokumentací vyhotovenou oprávněným projektantem při provádění stavebních úprav v družstevním bytě, v odůvodněných případech včetně vyjádření statika;
 - d) zajistit povinné kontroly, čištění a revize spalinových cest sloužících výlučně družstevnímu bytu.

Na základě písemné výzvy Družstva je člen – nájemce družstevního bytu povinen bezodkladně předložit Družstvu kopie zpráv o výsledcích provedených prohlídek, kontrol či revizí shora uvedených.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov Družstvu nebo ostatním uživatelům bytů v domě obtíže v míře nepřiměřené místním poměrům a

podstatně omezující obvyklé užívání ostatních bytů. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za ta zvířata, která jsou v družstevním bytě držena (psi, kočky apod.) a je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů bytů. Nájemce družstevního bytu je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí či společných částí určených k výlučnému užívání (balkóny, lodžie, terasy apod.), společných prostor domu a jeho okolí.

2. Ve společných prostorách domu platí bezpodmínečný zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domu pouze s košíkem a na vodítku.
3. Případné znečištění společných prostor a nejbližšího okolí domu musí majitel zvířete ihned odstranit. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce družstevního bytu tyto náklady Družstvu.
4. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštních právních předpisů upravujících podmínky chovu zvířat a mít všechna příslušná povolení k chovu zvířete.
5. Je zakázáno kdekoli v domě chovat hospodářská zvířata.
6. Písemného souhlasu Družstva je třeba k držení většího počtu zvířat.
7. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců či uživatelů bytů v domě, např. na hlučnost či znečišťování společných prostor, balkónů, lodžii a teras či na jiné obtíže nepřiměřené poměrům v domě, může Družstvo po předchozí písemné výzvě ke sjednání nápravy chov domácích zvířat nájemci družstevního bytu či jeho uživateli zakázat.
8. Porušení povinností uvedených v bodech 1. až 7. bude považováno za hrubé porušení povinností, vyplývajících z nájmu družstevního bytu se všemi důsledky z toho vyplývajících.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umístování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. V případě porušení této povinnosti může Družstvo stanovit nájemci družstevního bytu či jeho uživateli termín pro vyklizení těchto prostor a po uplynutí stanovené lhůty nechat neodklizené předměty vyklidit a zlikvidovat na náklady vlastníka těchto předmětů.
2. Nájemci družstevních bytů jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k domovním uzávěrům a měřičům, hydrantům, hasicím přístrojům a podobným zařízením umístěným v domě;
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech, sklepních kójích, komorách, balkónech, lodžiích či terasách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, zápachu a jiných imisí či požárního ohrožení.
3. Ve společných částech domu není dovoleno zejména:

- hrát na hudební nástroje;
 - užívat místnosti k jiným účelům, než ke kterým byly určeny;
 - umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu;
 - v době mrazů otevírat sklepní okénka;
 - větrat z družstevních bytů, prádelen a sušáren do chodeb a společných prostor domu **či do nich vyústovat odvětrávání z družstevního bytu;**
 - znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. hlavní uzávěry médií, uzávěry jednotlivých stoupaček vody a topení, kanalizační šachty či čistící otvory, měřicí technika v domě, komínová dvířka;
 - umísťovat jakékoliv předměty před větrací mřížky pro odvětrání prostor nebo přívod vzduchu pro plynové spotřebiče;
 - bez písemného souhlasu **Družstva, resp. společenství vlastníků jednotek nebo vlastníků jednotek v** domě zřizovat v domě dílny, skladiště, herny apod.;
 - čistit boty, šatstvo ani jiné předměty ve společných prostorách.
4. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry teplé a studené vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry, měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření, jakož opětovné otevření, bylo včas oznámeno **ostatním uživatelům bytů, a to vyvěšením oznámení na vývěškách ve vchodech domu.** Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněný subjekt s odbornou kvalifikací.
5. **Vstup na střechy domů a do místností s technickým zařízením (předávací stanice tepla, strojovna výtahu apod.) je povolen pouze oprávněným osobám; jiným osobám je vstup na střechu a do uvedených prostor zakázán.**
6. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a podobných zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
7. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách domu nebo na domě není přípustná.

Čl. 6

Zajištění požární bezpečnosti v domě

K zajištění předpisů v oblasti požární bezpečnosti v domě se přísně zakazuje:

1. kouřit a používat otevřený oheň ve společných částech domu, zejména na schodištích, **chodbách**, ve výtazích, na společných balkónech, lodžiích či terasách, jakož i na balkónech, lodžiích či terasách a **ve sklepních kójiích** určených k výlučnému užívání spolu s **družstevním** bytem, ale i ve sklepech, **komorách a** popřípadě v dalších místnostech tvořících příslušenství družstevních bytů umístěných mimo **družstevní** byt;
2. uzamykat trvale dveře **vedoucí na společné balkóny či lodžie** ve vchodech;
3. **umísťovat jakékoliv předměty, tedy i obuv, květiny apod., na schodišťové stupně.** V případě porušení tohoto zákazu nese nájemce družstevního bytu plnou odpovědnost za případný úraz, ke kterému z těchto důvodů dojde, **a je povinen nahradit způsobenou škodu poškozenému;**

4. umisťovat na schodištích, podestách schodišť, v chodbách v suterénu domu a na společných balkónech či lodžiích jakékoliv předměty, které by zúžily stávající šířku únikové cesty a tak omezily pohyb osob v této chráněné únikové cestě. Za minimální šířku únikové cesty u schodiště a podest ke schodišti se považuje šířka mezi stěnou a vnitřní hranou madla zábradlí tohoto schodiště. Tato minimální šířka musí být zachována v celém profilu i na podestách schodiště a nelze ji omezit umístěním jakýchkoliv rozměrných předmětů na podestách jako např. květinových stolků, částí nábytku, dětských kočárků, kol apod.;
5. umisťovat v únikové cestě hořlavé předměty a zejména pak předměty z plastů;
6. poškozovat či zneužívat zařízení sloužící požární ochraně umístěné v domě, jako jsou hydranty, rozvody požární vody, hasicí přístroje, ventilační klapky apod.;
7. skladovat ve sklepích, sklepních kójích či společných prostorách jakékoliv hořlaviny, tlakové lahve s plynem či látky snadno vznětlivé či jinak lidskému zdraví nebezpečné;
8. parkování motorových vozidel ve společných prostorách domu;
9. zamykat vchodové dveře do domu, pokud tyto nejsou vybaveny bezpečnostním zámkem, který umožní otevření zamčených dveří zevnitř bez použití klíče.

Čl.7

Sušárny

1. Způsob užívání sušáren, příp. bývalých prádelen, vyplývá z provozního řádu tohoto společného prostoru domu.
2. U sušáren, příp. bývalých prádelen, bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce **družstevního** bytu povinen bezodkladně po ukončení odběru vody či elektřiny uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

U sušáren, příp. bývalých prádelen, s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce bytu povinen ihned po ukončení odběru vody či elektřiny provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku sušárny a následně na výzvu výboru samosprávy uhradit poplatky za použití pověřené osobě v domě.

Po použití těchto místností je povinen nájemce družstevního bytu či uživatel bytu v domě tyto řádně uklidit a vyčistit, vč. instalovaného zařízení.

3. V domě platí zákaz praní v družstevních bytech mezi 20.00 hod. až 6.00 hod., ve dnech pracovního klidu a pracovního volna mezi 20.00 hod. až 8.00 hodinou**.
4. Při praní je nutno družstevní byt větrat, aby stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány parou.

Čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na okenních parapetech, na balkónech, lodžiích **či terasách, ve společných částech domu** apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu nebo předměty umístěné **v nižších patrech.**
2. Pro sušení prádla je třeba používat především domovní sušárny. Při vyvěšování prádla na předokenních sušácích, na balkónech a lodžiích je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby

ze sušeného prádla nestékala voda po zdi domu, či na níže položený balkón, lodžii či okenní parapet a okno.

3. Je zakázáno vyvěšovat a vykládat v oknech a na balkónech, lodžích a terasách předměty nečisté, nevhledné nebo zapáchající či jinak obtěžující okolí.
4. Pro instalaci technických zařízení (televizní anténa, klimatizační či rekuperační jednotka, venkovní žaluzie a jejich svody, sušáky na prádlo apod.), reklamních štítů či nápisů anebo jiných konstrukcí připevněných na fasádě domu či na společných částech určených k výlučnému užívání, je třeba předchozího písemného souhlasu Družstva, resp. společenství vlastníků jednotek.

Čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce družstevního bytu je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Provádění úklidových prací ve všech společných částech domu provádějí sami nájemci družstevních bytů na vlastní náklady (nezabezpečuje-li tuto službu pro celý dům třetí osoba). Jsou tedy povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, výtahů, společných balkónů, lodžii či teras, udržování čistoty ve sklepních prostorách a na přístupové komunikaci ke vchodu do domu, je-li ve vlastnictví družstva, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období včetně jejich posypu, a to podle stanoveného rozpisu v domě a ve stanoveného rozsahu.

Porušení těchto povinností bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu se všemi důsledky z toho vyplývajícím.

3. Pokud se nájemce družstevního bytu nemůže podílet na úklidu z různých důvodů (zdravotní stav, neužívání bytu, podnájem bytu apod.), je jeho povinností úklid zajistit jiným způsobem a na vlastní náklady.
4. Pokud dojde k mimořádnému znečištění společných částí nájemcem družstevního bytu, je tento povinen toto znečištění bezodkladně odstranit či zajistit úklid na své náklady.
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota v okolí těchto nádob. Způsobí-li nájemce družstevního bytu při tom znečištění domu či okolí, je povinen neprodleně toto znečištění odstranit.

Nájemce družstevního bytu je povinen zajistit třídění domovního odpadu a jeho ukládání do vyznačených sběrných nádob.

Čl. 10

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemce družstevního bytu je povinen zavírat vchodové dveře do domu a zejména v době od 22.00 do 6.00 hodin dbát na to, aby byly zavřené. Zamykat vchodové dveře v tomto čase je povinen pouze tehdy, jsou-li vybaveny bezpečnostním zámkem, který umožní otevření zamčených dveří zevnitř bez použití klíče.

2. Klíče od společných částí a zařízení domu, vč. těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, regulace tepla, od prádelny, mandlovy, od místnosti s kamerovým systémem, strojovny výtahu, od dveří na střechu apod. jsou uloženy na určeném místě v domě, o kterém se nájemci informují u pověřené osoby v domě.

Čl. 11

Klid v domě

1. Nájemce družstevního bytu je povinen jej užívat v souladu s dobrými mravy tak, aby v průběhu celého dne neobtěžoval ostatní uživatele bytů v domě pronikáním imisí v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání ostatních bytů zejm. hlukem (křikem, ranami, hlukem od cvičebních zařízení a pomůcek, použitím audio-vizuální techniky, elektrických přístrojů apod.), odpadem, kouřem, prachem, plynem, pachem, světlem, stínem, otřesy či jinými podobnými účinky (imisemi).
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci družstevních bytů povinni dodržovat noční klid.

Vedle povinnosti dodržovat noční klid jsou dále v době od 20:00 do 22:00 hodin a ve dnech pracovního klidu a pracovního volna v době od 6:00 do 8:00 hodin povinni nepoužívat hlučné přístroje či zařízení ani nevykonávat jakoukoliv činnost působící takový hluk, který by pronikal do okolí (např. praní v pračce, použití různé domácí techniky, elektrického nářadí a strojů, hlasitý provoz audio-vizuální techniky, hraní na hudební nástroje, provozem cvičebních zařízení a pomůcek apod.).

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Porušení některých povinností, vyplývajících z tohoto Domovního řádu, jsou sankcionována smluvními pokutami uvedenými ve stanovách Družstva; nájemce družstevního bytu je povinen se stanovami seznámit v sídle Družstva nebo na webových stránkách družstva: www.sbdzh.cz.
2. Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti včetně sankčních ujednání, vyplývající z jiných právních předpisů či stanov, vnitřních předpisů zejm. domovních řádů, či rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek coby osoby odpovědné za správu jednotlivých domů a pozemků, které jsou povinni dodržovat i nájemci družstevních bytů či uživatelé těchto bytů v domě a jsou povinni se s nimi seznámit v sídle Družstva nebo na webových stránkách družstva: www.sbdzh.cz anebo v sídle společenství vlastníků daného domu nebo na portále: www.poschodech.cz. V případě odlišného stanovení rozsahu povinností, lhůt či sankčních ujednání tímto Domovním řádem a domovním řádem přijatým společenstvím vlastníků jednotek konkrétního domu, bude přednostně postupováno dle domovního řádu s přísnější úpravou povinností, lhůt či sankčních ujednání.
3. Tento domovní řád se vztahuje i na nájemce a uživatele, kteří nejsou členy Družstva a kteří užívají byt či nebytový prostor ve vlastnictví Družstva, a dále na vlastníky bytů a

nebytových prostor, kteří vlastní jednotku v bytovém domě s jednotkami ve vlastnictví i Družstva, ve kterém dosud nevzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou.

4. Ustanovení tohoto domovního řádu týkající se nájmu a způsobu užívání družstevního bytu se přiměřeně vztahují i nájemce a uživatele družstevního nebytového prostoru.
5. Domovní řád byl přijat jako součást stanov Družstva shromážděním delegátů konaném dne 16.6.2022.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 16.6.2022

Za ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

Ing. Zdeněk Štursa, předseda představenstva -----

Jiří Dvořák, místopředseda představenstva -----

Odůvodnění:

Změna stanov shora je navrhována na základě jednak usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 2711/2019 ze dne 22.6.2021, ze kterého se podává, že práva a povinnosti člena bytového družstva spojené s užíváním družstevního bytu mohou být založena toliko stanovami, proto i domovní řád má být přijat stejnou formou jako stanovy družstva, tj. být přijat jako součást stanov nebo jejich přílohou, a jednak z důvodu upřesnění práv a povinností v souladu se změnu stanov družstva přijatých dne 15.6.2021, jakož i vhodnosti úpravy v návaznosti na upřesnění postupů a činností družstva. Domovní řád se tak stane nedílnou součástí stanov jako příloha č. 1. V návrhu domovního řádu je barevně zvýrazněn text, který je nově zapracován do jednotlivých článků.

Změna čl. 40 stanov vložení nového za odst. 13) vychází ze zákona č. 565/1990, o místních poplatcích, a vydání vyhlášky Města Žďár nad Sázavou č. 6/2021, o místním poplatku za obecní systém odpadového hospodářství, která nově stanoví povinnost vlastníka bytové jednotky (fyzické i právnické osoby), ve které není evidován trvalý pobyt žádné fyzické osoby, zaplatit místní poplatek. Uvedený místní poplatek je ekonomicky odůvodněným nákladem spojeným s užíváním družstevního bytu, a proto je družstvo oprávněno jej po nájemci takového družstevního bytu požadovat.

S ohledem na výše uvedené tedy představenstvo družstva navrhuje, aby shromáždění delegátů přijalo změnu stanov formou přijetí Dodatku č. 1 stanov dle písemného návrhu, jež je součástí této pozvánky, které odpovídá nové právní úpravě a soudnímu rozhodnutí výše a vhodnosti úpravy z hlediska postupů a činností družstva.

Žďár nad Sázavou dne 26. 5. 2021

Za ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo:

Ing. Zdeněk Štursa
předseda představenstva, v. r.

Jiří Dvořák
místopředseda představenstva, v. r.