

# **Domovní řád malého bytového družstva**

## **Úvodní ustanovení**

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává ...(název družstva) tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení.
- 2) Tento domovní řád je závazný pro volené orgány družstva a jeho funkcionáře a pro nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě a proto členská schůze očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

## **I. Práva a povinnosti nájemníků**

- 1) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:
  - a) vyžadovat po družstvu, aby mu předalo najatý byt ve stavu způsobilosti k řádnému užívání a zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami, tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
  - b) vyžadovat po družstvu, aby v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemníkovi v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak družstvo bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemník na účet družstva tehdy, jestliže na tuto možnost družstvo předem upozornil. Družstvo má povinnost uhradit nájemníkovi takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po předložení účtu a potvrzení o jeho zaplacení nájemníkem,
  - c) vyžadovat po družstvu provedení opravy v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno provádět a hradit družstvo. Nezajistí-li družstvo jejich provedení bez zbytečného odkladu a bez zdůvodnění, může je nechat provést nájemník za obdobných podmínek jako odstranění závad na společných částech domu – viz výše písmeno b),
  - d) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím družstva,
  - e) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu (nebytového prostoru),
  - f) na podkladě živnostenského oprávnění provozovat v bytě živnost.
- 2) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:
  - a) užívat najatý byt (nebytový prostor) v souladu se stanovami družstva, jeho domovním řádem a nájemní smlouvou,
  - b) najatý byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno odstranit družstvo,
  - c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostor) a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak, odstraní je po upozornění povinného nájemníka družstvo na jeho účet,
  - d) povolit vstup do najatého bytu (nebytového prostoru) pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů (nebytových prostorů) a byl na nutnost zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) předem upozorněn,

- e) umožnit v bytě (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody a odečet naměřených hodnot,
- f) v určené výši a v termínech stanovených družstvem platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), příspěvky do fondu oprav a ke hrazení nákladů spojených se správou domu,
- g) včas hlásit změny v počtu osob, které bydlí v bytě,
- h) provozovat v bytě jen takovou živnost, kterou je podle právních předpisů možné v bytě provozovat,
- i) po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat družstvu na jeho výzvu byt (nebytový prostor) vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od družstva v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, družstvu uhradit ve stanovené lhůtě.

## **II. Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí**

- 1) Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) obdrží od družstva dva klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží nájemník též klíč od vchodových dveří do bytu (nebytového prostoru).
- 3) Klíče od dveří společných částí domu, např. od prádelny, sušárny, kočárkárny, svépomocné dílny apod., jsou uloženy u člena družstva, který je odpovědný za stav těchto částí domu a za zařízení a nástroje v nich umístěné. S uložením klíčů seznamuje družstvo nájemníky na informační tabuli v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu nájemníkem, např. kočárkárny, mu družstvo na jeho žádost a za úplatu poskytne klíč. Po skončení takového užívání společné části domu nájemník klíč družstvu vrátí.
- 4) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. strojovna výtahu, jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznamuje družstvo na informační tabuli v domě.
- 5) Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat po příchodu a opuštění dům a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu i tyto prostory.

## **III. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě.
- 2) Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
  - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích,
  - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
  - c) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení, střechy, základů apod.
- 3) Nájemník a osoby s ním bydlící, jakož i nájemník nebytových prostor, jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě, např. kutilské dílny, odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit je. Je-li užívání společného zařízení spojeno se spotřebou vody nebo energie, je nájemník po skončení jeho užívání povinen družstvu spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- 4) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornilo.

- 5) Rozhodne-li družstvo na členské schůzi, že úklid společných částí domu či chodníků přilehlých k domu, bude prováděn svépomocí, jsou nájemníci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě nájemníci neplatí úhrady za tyto služby.

#### **IV. Klid v domě**

- 1) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívá, nerušil ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
- 2) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem.
- 3) Pokud je nájemce bytu (nebytového prostoru) nucen povolit nadměrný hluk v bytě (nebytovém prostoru), oznámí to předem sousedům. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na nejkratší dobu.
- 4) Nájemníkům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny představenstva (předsedy) družstva ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li nájemce pokyny představenstva (předsedy), bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 5) Nájemníky bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve představenstvo (předseda) družstva, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní družstvo veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se družstvo o pomoc na obecní (obvodní) úřad.

#### **V. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt**

- 1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z okna bytu.
- 2) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům. Pokud obec umožní odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- 3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, představenstvo (předseda) vyzve k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí představenstvo (předseda) družstva nápravu na účet nájemníka.
- 4) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžií a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem družstva. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.
- 5) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

#### **VI. Informace v domě**

- 1) Družstvo poskytuje informace nájemníkům též na informační tabuli, která se umísťuje v přízemí domu naproti vchodu. Představenstvo (předseda) družstva na ní seznamuje nájemníky zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace

týkající se bydlení v domě a činnosti družstva. Hodlá-li nájemník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit s vědomím představenstva (předsedy) družstva. Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá družstvo naléhavě seznámit nájemníky, jsou umísťovány i na dveřích výtahu v přízemí domu. Na jiných místech v domě není dovoleno umísťovat jakékoli informace a oznámení.

- 2) Na dveřích každého bytu umísťuje družstvo číslo bytu. Označuje též podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě apod.
- 3) Nájemníci bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě se jménem podnájemníka.
- 4) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem představenstva (předsedy) družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

## VII. Údržba a opravy domu

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje družstvo a hradí je ze svých fondů. Práce v ceně Kč 5000 a více může představenstvo (předseda) zadat firmě, která předloží nejlepší nabídku co do ceny a kvality práce, vybranou nejméně ze tří nabídek. Práce v ceně nad Kč 250 000 zajišťuje družstvo formou veřejné soutěže. Za škody vzniklé družstvu z toho, že zadalo práci bez výběru z více nabídek nebo mimo veřejnou soutěž odpovídá představenstvo (předseda).
- 2) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- 3) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívač vody, boilerů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
- 4) Za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.
  - a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
    - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
    - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
    - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
    - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
    - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
    - opravy měřičů tepla a teplé vody.
  - b) Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení uvedených výše v bodu 3. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- c) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v písmenech a) a b) tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 300. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je pro posouzení, zda jde o drobnou opravu, rozhodující součet nákladů na související opravy.
- 5) Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, zajišťuje na požádání nájemníků družstvo s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.

### **VIII. Chov domácích zvířat**

- 1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený určuje představenstvo (předseda) družstva.
- 2) Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve představenstvo (předseda) jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se představenstvo (předseda) družstva na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Nájemci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody, které způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům.
- 4) Nájemníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní nájemníky v domě v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

### **IX. Ustanovení společná a závěrečná**

- 1) Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a družstvem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud jejich řešení nenáleží mimodružstevnímu orgánu.
- 2) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem nájemníkům, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
- 3) Tento domovní řád přijala členská schůze malého bytového družstva dne ..... Změny v něm může provádět pouze členská schůze.