

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Bytového družstva Na Malovance 14

### čl.1. Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy Bytového družstva Na Malovance 14 (dále jen družstvo) upravuje Domovní řád podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy družstva, případné nájemníky, podnájemníky, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy.
3. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v tomto domě všem jeho obyvatelům. Proto družstvo očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

### čl.2. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi (prostory a zařízení) domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, fasádní opláštění, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárna, dále rozvody vody a kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (a to i když jsou umístěny mimo dům) a pod..
5. **Nájemce bytu** se rozumí oprávněný uživatel bytu - člen družstva, s platnou nájemní smlouvou.

### čl.3. Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domů a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Družstvo zejména pečuje o to, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu. Družstvo pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domu.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo prostřednictvím smluvního správce provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně, pojištění domu a nájem pozemku.

### čl.4. Práva a povinnosti nájemce bytu

1. **Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě,** užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li

nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit uživatel bytu, pokud na to předem upozorní zástupce vedení družstva. Přiměřené náklady s tím spojené může nájemce požadovat po družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů má nájemce bytu uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.

2. Úklid, údržbu a drobné opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení. Za drobné opravy se nepovažují opravy svislých rozvodů energií, studené vody, kanalizace, plynu a společné antény. Údržbu a opravy společných částí na zařízení domu hradí družstvo. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemce bytu, se postupuje podle vymezení společných částí domů.
3. Nájemce bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu v bytě, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad samo a požadovat od nájemce úhradu vzniklých nákladů.
6. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit osobě pověřené vedením družstva, aby provedla kontrolu stavu bytu a společných zařízení.
7. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu havárie, doporučuje se nájemci, aby družstvu oznámil, především v případě déle trvající nepřítomnosti, místo pobytu a způsob spojení nebo adresu a jméno osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
8. Nájemce bytu je povinen požádat písemnou formou vedení družstva o souhlas ke stavebním úpravám v bytě a to ještě před zahájením těchto úprav. Vyžaduje-li tato úprava dokumentaci stavebních změn ze zákona, přiloží tuto dokumentaci k žádosti. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, nebo může být nájemci udělena pokuta až do výše 1000 Kč, kromě finančních postihů, uplatněných stavebním úřadem za nedodržení ustanovení stavebního zákona.
9. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Jsou-li prováděny takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy (stavební úřad), nebo to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a úpravy ostatních bytů či společných prostor nebo opatření směřujících k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelné události, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Nájemce bytu – člen družstva je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce domu do příslušných fondů, podle stanov družstva. Spolu s tím platí nájemce měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané družstvem. Tyto platby, formou SIPO, budou každým nájemcem zaplacený nejpozději do konce běžného kalendářního měsíce. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně k 31.12, běžného roku.
11. Poškození majetku v soukromém a společném vlastnictví řeší ustanovení občanského zákoníku a trestního řádu. Při jakémkoli poškození majetku družstva může být družstvem udělena nájemci smluvní pokuta až do výše 1000 Kč.

12. Nájemce je povinen hlásit změny v počtu bydlících do 30 dnů po jejich vzniku v případě, že nebylo včas nahlášeno zvýšení počtu osob v bytě, může být družstvem nájemci udělena pokuta až do výše 1000 Kč.

#### **čl.5. Užívání bytu**

1. Byt může být užíván pouze k bydlení.
2. Podnikání v bytě není povoleno. Za porušení ustanovení tohoto odstavce může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 10000 Kč. Při opětovném porušení tohoto článku může být nájemce postižen, za nedržení stanov družstva, až vyloučením z družstva.

#### **čl.6. Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory domu se mohou používat jen k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné.
2. Nájemci bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor, tj. např. odstranit ze společných prostor věci, které tam skladují. V opačném případě je správce oprávněn tyto věci z objektu odstranit sám nebo dodavatelsky. Náklady spojené s likvidací neoprávněně odložených věcí uplatní na zjištěném majiteli.
3. Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby, které s ním bydlí, škodu na společných prostorách a zařízení domu, je nájemce bytu povinen je na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.
4. Nájemci jsou povinni zejména:
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku družstva.
6. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je bydlící povinen při odchodu zhasnout světlo.
7. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou elektrické energie a vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit družstvu způsobem, který mu družstvo určí.

#### **čl.7. Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) a za zvířata svých návštěv. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě. Znečištění společných částí, jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
2. Pro chov šelem, plazů, ještěřů, exotických, dravých a jedovatých zvířat je nájemce povinen si od družstva vyžádat písemný souhlas. Písemného souhlasu je třeba rovněž pro držení většího počtu domácích zvířat.
3. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 10000 Kč.

## **čl.8. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domů, oken či na fasádu nebo střechu jakákoliv zařízení nebo předměty. Toto se netýká zařízení, která byla umístěna již před koupí domu do vlastnictví družstva.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Předměty instalované bez souhlasu družstva budou odstraněny na náklady majitele. Toto se taktéž netýká zařízení, která byla instalována již před koupí domu do vlastnictví družstva.
3. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
4. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv věcí včetně nedopalků cigaret z oken, balkonů a do světlíků domu.
5. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 1000 Kč, spolu s náhradou vzniklých škod.

## **čl.9. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích a to zejména:
  - mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému používání,
  - čištění a úklid sněhu z chodníku přilehlého k domu
  - osvětlování schodiště, chodeb a jiných společných prostor,
3. Uživatel, který provádí se souhlasem družstva opravy či modernizaci bytu, je povinen zajistit průběžný úklid včetně úklidu případné suti a to i v dotčených společných prostorách domu. Nájemci jsou povinni udržovat čistotu a pořádek též v příslušných uzamčených chodbách ke sklepním kójím.
4. Vyklepávání kobereců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených.
5. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách přípustné.
6. Větrání do společných prostor domů je zakázáno.
7. Ve sklepích, kočárkárně a společných prostorách domu je zakázáno kouřit a jiným způsobem je znečišťovat.
8. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 1000 Kč, popř. spolu s náhradou vzniklých škod.

## **čl.10. Otevírání a zavírání domu**

1. Každý nájemce obdrží od družstva dva klíče od hlavních domovních dveří. To platí i při výměně zámku u těchto dveří. Další klíče je možno získat od družstva za úhradu.
2. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytu, např. kočárkárny, jsou uloženy u předsedy družstva. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu (kočárkárna) nájemcem bytu mu družstvo poskytne na požádání klíče za úhradu.
3. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu např. hlavní uzávěr plynu, vody a měřidla spotřeby vody, jsou uloženy u předsedy družstva. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat po skončení užívání společných částí domu tyto části.

### **čl.11. Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a pachem.
2. V době od 22 – 6 hodiny ranní jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

### **čl.12. Informační zařízení v domě**

1. Družstvo instaluje v přístupové chodbě u hlavních vchodových dveří informační vývěsku, jejímž prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům bytů. Jiná místa v domě nesmí být k informačním účelům používána.
2. Nájemci bytů jsou povinni označit svůj byt, sklepní kóji, zvonek a schránku na poštu jménovkou se svým jménem.

### **čl.13. Komunální odpad**

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni odkládat složky komunálního odpadu na určené místo do určených a označených kontejnerů.
2. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek kolem sběrných kontejnerů. Je zakázáno spalovat odpad a jeho složky v kontejnerech a užívat je k jinému účelu než jsou určeny. Do odpadových nádob se nesmí odhazovat též věci, které ještě žhnou.

### **čl.14. Závěrečná ustanovení**

1. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží orgánu jinému.
2. Smluvní pokuty uvedené v tomto domovním řádu budou upravovány podle státem přiznané inflace, překročí-li tato v běžném roce hranici 10%.
3. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne .....