

# Domovní řád

## Pravidla užívání a udržování společných částí domu (dále jen Pravidla)

### I.

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pravidla užívání a udržování společných částí domu jsou vydána v souladu s obč. zákoníkem (z.č. 89/2012 Sb.), zákonem o obchodních společnostech a družstvech (z.č. 90/2012 Sb.) a stanovami družstva. Jejich obsahem je bližší vymezení práv a povinností členů družstva a nájemců zejména při užívání společných částí domu a stanovuje základní pravidla pro bezproblémový chod domu, tj. způsob užívání domu, bytů, nebytových jednotek a společných částí a práva a povinnosti členů družstva a návštěv, vzájemné vztahy v domě.

### II.

#### SPOLEČNÉ ČÁSTI

##### 1. Společnými částmi domu, jsou zejména:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem, které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) balkony, lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii
- f) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- g) výtahy ve společných částech, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu,

2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

##### Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li

instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily,

f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je člen družstva (nájemce) jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,

g) rozvody telefonu, domácí zvonek, a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu

### **III. OBECNÉ POVINNOSTI**

#### **1. Člen družstva (nájemce) má zejména povinnost:**

a) užívat byt a společné prostory v domě řádně a v souladu se stanovami družstva a těmito Pravidly.

b) předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku družstva a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda,

c) dstranit na svůj náklad závady a poškození na společných částech domu, které způsobil člen družstva (nájemce) nebo příslušníci jeho domácnosti,

d) respektovat pokyny družstva vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny družstva (informace o instalaci měřicí a regulační techniky, o odečtech, o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na informační tabuli v domě .

e) zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do společných částí domu nebo bytu jiného člena družstva (nájemce) a (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání společných částí nebo bytů; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na do společných částí nebo do bytu jiného člena družstva (nájemce) a bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

### **IV. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR, KAMEROVÝ SYSTÉM**

1. Každý člen družstva, nájemce bytu obdrží od družstva počet klíčů od hlavního vchodu do domu odpovídající počtu členů družstva - nájemcovy domácnosti. V případě elektronických ovladačů, karet a speciálních klíčů obdrží každý člen družstva počet ovladačů stanovený představenstvem družstva. To platí i při výměně zámku u těchto dveří. V případě jejich ztráty je povinen člen družstva oznámit tuto skutečnost družstvu.

2. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. strojovna výtahu, jsou uloženy u odpovědné osoby.

3. Každý člen družstva (nájemce) a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat při příchodu a odchodu dům. To platí i pro uzamykatelné společné části domu.

4. Každý člen družstva (nájemce) a osoby s ním bydlící jsou povinni využívat osvětlení společných prostor pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí mechanickými prostředky ovlivňovat chod časového spínače osvětlení.

5. V domě je umístěn kamerový systém, který monitoruje pohyb osob ve společných chodbách, dále je monitorován vchod do domu a vchod do výtahu. Nejsou monitorovány vchody do jednotlivých bytů.

## V. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

1) Členové družstva (nájemci) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

2) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí, jako např. vyřazených domácích spotřebičů a starého nábytku. Odloženou věc je člen družstva (nájemce) povinen v souladu s pokyny družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na náklady člena družstva (nájemce); v případě, že nebude možné určit člena družstva (nájemce) odložených věcí ve společných částech a po výzvě družstva nebudou společné části vyklizeny, provede družstvo vyklizení na náklady družstva.

3) K sušení prádla užívají členové družstva (nájemci) zásadně prostory k tomu určené, tedy sušárny. Věšené prádlo je řádně vyždímané, usušené prádlo člen družstva (nájemce) bez zbytečných odkladů sundá.

4) Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek.

5) Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k bytu přísluší, není dovoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření.

6) Členové družstva (nájemci) a osoby, které s nimi společně byt užívají, jakož i jejich návštěvy a další osoby, jsou povinni se chovat ve společných prostorách v souladu s dobrými mravy a využívat tyto prostory pouze k obvyklým účelům.

7) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné provádět jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně uklizen. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken bytů (nebytových prostor).

8) Je zakázáno shazovat jakékoli předměty, např. zbytky jídel, z oken či balkonů. Za případnou majetkovou újmu odpovídá člen družstva (nájemce).

9) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů k tomu určených, a to bezodkladně (je tedy nepřipustné být dočasné odkládání komunálního odpadu ve společných prostorách domu, např. na společnou chodbu v domě).

10) Umísťování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce balkonů, lodžií a oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem družstva. To platí i o instalaci televizních (satelitních), rozhlasových či radiových antén a jejich svodů.

11) Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu člen družstva (nájemce).

12) Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).

13) Členové družstva (nájemci) jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve sklepních kójiích. Nesmějí zde skladovat jedovaté, hořlavé či výbušné látky. Jídlo musí skladovat v nádobách k tomu odpovídajících tak, aby nepřitahovalo škůdce jako myši, šváby, mravence, a nevznikala zde plíseň.

14) Členové družstva (nájemci garážových stání) jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v okolí svého stání. Nesmějí zde uskladňovat žádné smetí a odpadky stejně jako jedovaté, hořlavé nebo výbušné materiály, starý nábytek či nepotřebné zařízení a spotřebiče.

15) Děti do 6 let smějí jezdit výtahem pouze v doprovodu odpovědné osoby. Při přepravě více osob či převážení osobních věcí dodržujte váhový limit stanovený výrobcem. V případě výpadku proudu či poruchy výtahu zmáčkněte nouzové tlačítko k přivolání servisní služby. Po přihlášení servisní služby oznámíte místo ( „Osek, Hrdlovská 642, nákladní nebo osobní výtah“ ). Každý člen družstva (nájemce) je povinen dodržovat pravidla pro přepravu výtahem.

## **VI. KLID V DOMĚ**

1. Člen družstva (nájemce) je povinen zajistit, aby on a další osoby, které s ním prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné spotřebiče či jiná zařízení produkující podélné mechanické vlnění hmotného prostředí s kmitočtem v rozmezí přibližně od 16 Hz do 20 kHz, které působí na lidský sluchový orgán (tedy zvuk) a jsou schopná rušit noční klid. Obdobně je zakázáno vykonávat v této době jakékoliv jiné činnosti rušící noční klid (údržba, úklid apod.).

3. Pokud se člen družstva (nájemce) nemůže vyhnout produkci nadměrného hluku v bytě, oznámí to předem ostatním nájemcům. Dobu, po kterou bude obtěžovat ostatní členy družstva (nájemce) nadměrným hlukem, je povinen maximálně zkrátit.

4. Členové družstva (nájemci), kteří ruší klid v domě, jsou povinni uposlechnout pokynů zástupce družstva či jinou družstvem pověřenou osobu a rušivé činnosti zanechat.

## **VII. CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT**

1. 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 družstvo jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno.

2. Členové družstva (nájemci) jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají plně za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou tato zvířata způsobí v domě samotném, jeho obyvatelům či jeho návštěvníkům.

3. Členové družstva (nájemci) jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní členy družstva (nájemce) v domě v užívání společných prostor domu či v užívání pozemku, který k domu patří. Znečištění společných částí domu či jiných prostor v domě nebo znečištění pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit. Členové družstva (nájemci) mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

4. Volný pohyb držených zvířat a jejich venčení po společných prostorách je zakázáno.

5. Vyдалa-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou členové družstva (nájemci) povinni zajistit její dodržování.

## **VIII. STAVEBNÍ PRÁCE A ÚPRAVY V BYTECH**

1. Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení), u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a u kterých se stavební řízení či ohlášení nevyžaduje.

2. Bez souhlasu družstva a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.) - jedná se zejména o zasklívání lodžii, vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, opravy, kterými se zasahuje do společných částí domu.

3. Statutární orgán může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Člen družstva (nájemce) odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střeších nebo fasádě lze jen po projednání se statutárním orgánem a to postupem s ním dohodnutým.

4. Stavebník se zavazuje, že při provádění stavebních prací splní tyto podmínky:

a) zajistí dodržování ustanovení o klidu v domě

b) při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné části a zařízení domu (výtah, schodiště, chodby, malby a nátěry). V případě škody je nahradí člen družstva (nájemce), který tyto škody způsobil či za ně nese zodpovědnost;

c) bude zajištěn průběžný úklid společných prostor a výtahu a odvoz odpadu z této činnosti;

d) práce budou realizovány v co nejkratší době.

e) člen družstva (nájemce) je povinen oznámit stavební práce vyvěšením informace v dostatečném předstihu informaci o provádění prací s uvedením doby provádění,

5. Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

## **IX. ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU**

1. Družstvo si smluvně zajišťuje provádění úklidu společných prostor, venkovních prostor a bezprostředního okolí domu prostřednictvím externí firmy či správce objektu.

2. Rozsah a četnost prováděného úklidu stanovuje uzavřená smlouva.

3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu člen družstva nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku (podnájemníci), je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní může být z rozhodnutí představenstva družstva znečištění odstraněno externí firmou a náklady spojené s touto činností budou vymáhány od původce znečištění. Totéž platí o znečištění způsobeném domácím zvířectvem, návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.

4. Smetí a odpadky je každý povinen vysypávat do nádob na směsný odpad, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání popelnic je povinností každého dbát na udržování čistoty v místnostech pro odpadkové nádoby a v jejich okolí. Místnosti s popelnicemi je nutné vždy zavírat.

5. Členové družstva, nájemci, podnájemci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni třídít odpad a využívat k tomu určené kontejnery. Zejména se jedná o papír, plast, sklo a bio-odpad. Tento druh odpadu není povoleno ukládat do nádob určených pro směsný odpad.

## X.

### POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA (NÁJEMCŮ) VE VZTAHU K POŽÁRNÍ OCHRANĚ

Všichni uživatelé prostor i jejich hosté jsou povinni dodržovat Požární poplachové směrnice ve společných prostorách domu, vydané pro dům a dále:

1. Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.

2. Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu až do jejího odstranění.

3. Udržovat pořádek ve sklepích, garáži a na jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.

4. Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.

5. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu Družstva nebo správce.

6. Požární kontroly a odstraňování zjištěných závad provádí správce.

7. Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Družstvo tyto závady odstraní na účet člena družstva (nájemce), který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti, podnájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

## XI.

### INFORMOVÁNÍ ČLENŮ DRUŽSTVA (NÁJEMCŮ)

1. Družstvo poskytuje informace členům družstva (nájemcům) též na informační tabuli, která se umísťuje v přízemí domu. Družstvo pomocí této informační tabule seznamuje členy družstva (nájemce) s pokyny družstva či jinými důležitými informacemi. Pokyny družstva zde vyvěšené je povinen člen družstva (nájemce), jakož i další osoby byt či nebytový prostor s ním užívající respektovat.

2. Hodlá-li člen družstva (nájemce) umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím družstva či v souladu s pokyny družstva.
3. Členové družstva (nájemci) jsou povinni označit svůj byt, zvonek a jednotným způsobem 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 družstva a při dodržení všech obecně závazných právních předpisů.

## **XII. POSTUP PŘI PORUŠENÍ TĚCHTO PRAVIDEL**

1. Dohledem nad dodržováním Pravidel je pověřen statutární orgán. Pokud dojde k porušení povinností stanovených Pravidly, statutární orgán osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o podnájemce bytu, pak i člena družstva (nájemce) a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného člena družstva (nájemce) k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené statutárním orgánem, statutární orgán následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou, např. vyloučením člena družstva. Statutární orgán o tomto rozhodnutí vyrozumí člena družstva (nájemce) jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení Pravidel či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá statutární orgán za účelem rozhodnutí o dalším postupu členskou schůzi. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin či obdobných látek).
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených těmito Pravidly je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Pravidel člen družstva (nájemce) jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

## **XIII. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

1. Ustanovení Pravidel jsou závazná pro členy družstva (nájemce), jakož i pro další osoby pohybující se v domě (přiměřeně),
2. Pravidly nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů,
3. Co je stanoveno v těchto Pravidlech o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů
3. Pravidla jsou trvale vyvěšena v domě na informační tabuli a na internetových stránkách družstva

Schváleno členskou schůzí družstva dne 23. 11. 2015

Eva B e r a n o v á

Oldřich D r š k a

.....  
Místopředseda představenstva

.....  
Předseda představenstva