

# DOMOVNÍ ŘÁD

Platný pro všechny bytové domy, jejichž nájemcem je Páté chrudimské družstvo (PCHD).

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád se vydává k zabezpečení pořádku a čistoty v obytných domech, dobrého sousedského a občanského soužití a podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, jakož i přilehlých venkovních úprav, zařízení a komunikací. V domech, jichž se domovní řád týká, je závazný pro nájemce – členy družstva, jejich rodinné příslušníky a další členy domácnosti a v přiměřeném rozsahu i pro dočasné uživatele, podnájemníky (dále jen uživatelé).

### *I. Povinnosti družstva vůči uživatelům bytových jednotek*

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům bytových jednotek nerušené bydlení a využívání všech služeb s ním souvisejících. Družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasády, či jiné opláštění, hlavní svislé i vodorovné konstrukční prvky, schody, schodiště, chodby, sušárny, kolárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, o společnou anténu, výtahy.
2. Družstvo je zejména povinno zabezpečovat pravidelnou údržbu, včasné opravy a podle možností i modernizaci zařízení uvedených v předchozím odstavci, kde to nařizují obecně závazné předpisy, a nebo je to z jiných zejména stavebně-technických důvodů nezbytně nutné, obdobně též potřebné revize a kontroly. Pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domů jako např. o úklidové nářadí.

### *II. Práva a povinnosti uživatelů bytových jednotek*

1. Uživatel bytové jednotky je oprávněn požadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené užívání jednotky a společných částí domu a zařízení v souladu s obecně závaznými právními předpisy, se stanovami a tímto domovním řádem, zejména, aby včas odstraňovalo závady, které jej v užívání omezují.
2. Je-li družstvo v prodlení s odstraňováním závad na společných částech domu, které dlouhodobě a nebo vážným způsobem brání uživateli v nerušeném užívání jednotky, může závady nechat odstranit uživatel sám, pokud na to družstvo předem upozorní a při jejich odstraňování postupuje účelně a hospodárně. Prokázané účelně na to vynaložené náklady může uživatel požadovat po družstvu. Musí tak učinit bezodkladně, nejpozději do 6 měsíců. Poté jeho právo zaniká.
3. Úklid, údržbu a opravu bytové jednotky uživatele a jejího zařízení, hradí uživatel sám. Družstvo zajišťuje a hradí údržbu, opravy a úklid společných částí domu.
4. Úhrada úklidu, údržby a oprav jednotek, které jsou v nájmu uživatelů je upravena stanovami a obecně závaznými právními předpisy.

*Poznámka:* V současné době je to zejména § 687, odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády 258/95 Sb., ohledně nebytových prostor zákon č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

5. Uživatel bytové jednotky smí provádět opravy své bytové jednotky podle vlastního uvážení. Musí však postupovat v souladu se stavebně-technickými předpisy a nesmí ohrozit výkon vlastnických či nájemních práv ostatních uživatelů, ani ohrozit či narušit funkčnost společných částí domu. Vlastní úprava nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebními a protipožárními, se stanovami a tímto řádem.

6. Úpravy bytové jednotky, jimiž se mění vzhled domu, nebo jeho vnitřní uspořádání, může provádět jen s písemným souhlasem družstva a majitele bytových domů, který bude udělen po vyjádření k tomu příslušného samosprávného orgánu a stavebního úřadu.
7. Uživatel bytové jednotky nemůže odepřít právo vstupu orgánům družstva nebo osobám pověřeným družstvem v případě, že to nezbytně a neodkladně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních jednotek, nebo společných prostor domu a nebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie, živelní pohromy, či podobné škodní události.
8. Uživatel je povinen umožnit vstup do bytu oprávněným zástupcům samosprávy k provedení kontrolních odečtů bytových měřidel teplé a studené vody a tepla.
9. Družstevníci jsou povinni si pro případný pronájem bytové jednotky zajistit souhlas družstva, zároveň jsou povinni nahlásit počet a jména nájemníků.
10. V případě pronájmu bytové jednotky bez výše uvedeného souhlasu může družstvo, po předchozím písemném upozornění družstevníka a nesjednání nápravy do družstvem stanoveného termínu, nařídít vystěhování nepovolených nájemníků, případně požadovat sankci ve výši 500,- Kč za osobu a každý započatý kalendářní měsíc takového pronájmu.

### *III. Užívání společných prostor a užívání domu*

1. Společné prostory a zařízení domu, vč. venkovních úprav, zařízení a komunikací se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy musí zůstat volné. **Nelze používat společné prostory pro umístění čehokoliv, co náleží nebo slouží jen jednomu nebo několika uživatelům, pokud nebylo vydáno povolení družstva pro takové časově omezené užívání.**
2. Družstvo může povolit dočasné užívání společných prostor nad obvyklou míru (časově omezené užití těchto prostor ke skladování materiálu, náradí apod.) a vyměřit za to přiměřenou úhradu.
3. Pokud je užívání společných prostor spojeno se spotřebou vody nebo energie, je uživatel potřebu uhradit způsobem a v rozsahu, který družstvo určí.
4. Používání společných prostor k podnikatelským účelům se řídí zvláštními předpisy a není možné bez písemného souhlasu družstva a stanoviska jeho samosprávného orgánu.
5. Uživatelé jsou povinni na písemnou výzvu družstva neprodleně upustit od nepovoleného užívání společných prostor a zařízení. Neučiní-li tak, je družstvo oprávněno závadný stav odstranit samo na jejich náklady a riziko.
6. Způsobí-li uživatel, anebo osoby s ním bydlící, nebo, byť krátkodobě, jednotku spoluužívající (návštěvy apod.) škodu na majetku družstva, je povinen ji na svůj náklad neodkladně odstranit. Neučiní-li tak ani po upozornění, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele.
7. Ve společných prostorách a ve sklepích je **zakázáno kouřit**, umísťovat jakákoliv motorová vozidla, pohonné hmoty, výbušné, hořlavé či jinak požárně nebezpečné látky.

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

1. Uživatelé a osoby s nimi jednotku spoluužívající jsou povinni zachovávat čistotu a pořádek v domě a na přilehlých venkovních prostorách. Je zakázáno cokoli vyhazovat z oken bytů či společných prostor, včetně balkonů, vyklepávat prach, koberce apod.

2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách a na příslušných přilehlých pozemcích a to zejména:
  - Provádění deratizace, dezinfekce, dezinsekce apod. opatření, jsou-li nezbytná podle rozhodnutí či opatření orgánů zdravotní či hygienické služby
  - Zajištění sjízdnosti a schůdnosti přilehlých chodníků v zimním období podle obecně závazných právních předpisů a vyhlášek města (obce)
  - Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
3. Úklid schodišť a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, úklid místností určených ke společnému užívání **provádí družstevníci sami dle rozpisu**. Na uživatelích, kteří se odmítnou na výše popsaném úklidu podílet nebo se na něm fakticky nepodílí, bude po předchozím písemném upozornění a nesjednání nápravy do družstvem stanoveného termínu uplatňována úhrada ve výši 500,- Kč za každý neprovedený úklid.
4. Samosprávný orgán může přijmout odchýlnou úpravu stavů upravených tímto článkem.

#### *V. Otevírání a zavírání domu a přístup do společných prostor domu*

1. Každý družstevník obdrží od družstva dva klíče od zámku hlavního vchodu, případně i od dalšího obvyklého vchodu a to proti úhradě v hotovosti. Na požádání mu budou vydány i další klíče k pokrytí potřeb jeho oprávněných spoluuživatelů.
2. Klíče od společných částí domu, které jsou oprávněny uživatelé používat, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto prostor. S uložením klíčů musí být uživatelé seznámeni způsobem uvedeným v čl. VIII.
3. V odůvodněných případech a s předchozím souhlasem samosprávného orgánu na požádání a za úhradu může družstvo klíči od těchto prostor vybavit dlouhodobě nebo trvale jednotlivé uživatele. To neplatí ohledně prostor, v němž se nacházejí obslužná zařízení domu (strojovna výtahu, kotelna, rozvody apod.) a ohledně střechy. Klíče od těchto prostor musí být uloženy u odpovědné osoby, nesmí být nepovolaným osobám půjčovány a o jejich uložení musí být uživatelé informováni způsobem uvedeným v čl. VIII.
4. Každý uživatel bytové jednotky a jeho spoluuživatelé jsou povinni dbát na to, aby dům byl každý den uzamčen v době od 23.00 hod. do 05.00 hod. následujícího dne.
5. Příslušný samosprávný orgán může práva a povinnosti stanovená v tomto článku upravit odchýlně, případně podrobněji.

#### *VI. Klid v domě*

1. Každý uživatel je povinen zajistit, aby ani on sám, ani žádný už z jeho oprávněných spoluuživatelů neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem, zápachem, či jinými imisemi (kouřením na balkónech a v oknech), ani je jinak nerušil.
2. Pokud je uživatel nucen povolit nadměrný hluk ve své jednotce, např. v důsledku nebytné opravy, **oznámí to předem** sousedům a obtěžování hlukem omezí na nejkratší možnou míru, případně přijme jiná protihluková opatření.
3. V době **nočního klidu** tj. **od 22.00 hod. do 06.00 hod.** následujícího dne a o **nedělích a svátcích** po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, jiné zdroje nadměrného hluku a uživatelé jsou povinni zachovávat klid s maximální ohleduplností k právům ostatních uživatelů.

4. Uživatelé bytových jednotek, které slouží k podnikání nebo k jiné podobné činnosti, jsou povinni zvláště pečlivě a pozorně dodržovat předpisy na tomto úseku platné a veškeré zdroje nadměrného hluku vyloučit z provozu a nebo přijmout jiná účinná protihluková opatření.
5. Rušitele klidu v domě družstvo vyzve, aby činnosti, která je zdrojem hluku, zanechal. Je-li toto opatření neúčinné, postupuje podle obecně závazných právních předpisů – zejména se může obrátit na obecní (městský) úřad, případně na soud.

#### *VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí*

1. Umísťovat na vnější konstrukce balkonu, lodžii a oken či na fasádu či střechy jakékoli věci, zejména anténa, jejich svody, telekomunikační vedení nebo jiná obdobná technická zařízení je možné jen s písemným svolením družstva a majitele.
2. Květiny a jiné rostliny, které se obvykle v bytech pěstují, je nutno při jejich umístění na balkony, okna, či terasy zabezpečit proti pádu a při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmáčela stěny a neobtěžovala ostatní uživatele. Totéž přiměřeně platí i pro sušení prádla na balkonech či na vysutých okenních sušácích. Ty mohou být umísťovány pouze se souhlasem družstva.
3. Čištění a praní věcí, obuvi, kobereců apod. je možné jen na místech k tomu určených a má-li být prováděno v době nočního klidu, o svátcích nebo nedělích, musí být natolik bezhlučné, aby neobtěžovalo ostatní uživatele. Není povoleno na chodbách, schodištích, ani v jiných společných prostorách domu, pokud k tomu nejsou výslovně určeny.

#### *VIII. Informační zařízení v domě*

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační desku. Jejím prostřednictvím informuje uživatele o všech důležitých skutečnostech, zejména o takových, které jsou uvedeny v předchozích ustanoveních domovního řádu. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům užíváno.
2. Mají-li být uživatelé informováni písemně, použije se jejich poštovních schránek nebo emailů.
3. Uživatelé bytových jednotek jsou povinni zřetelně **označit** vstupní dveře, zvonky a poštovní schránku svým jménem případně jménem všech oprávněných spoluuživatelů.
4. Jakékoliv jiné informační zařízení, zejména komerčního charakteru, lze na dům i uvnitř něho umístit pouze se souhlasem družstva a za úhradu.

#### *IX. Chov domácích zvířat*

1. Uživatelé mohou chovat jen přiměřený počet a druh domácích zvířat.
2. Uživatelé jsou za jimi chovaná zvířata odpovědní. Zejména jsou povinni zajistit, aby nenarušovala výkon vlastnických a uživatelských práv, neohrožovala a neomezovala uživatele ani další osoby v domě se zdržující.
3. Jsou povinni zajistit, aby chovem domácích zvířat nedocházelo k porušování čl. VI. tohoto řádu. Znečištění a případné škody způsobené zvířaty jsou povinni jejich chovatelé **neprodleně odstranit**, což se v plném rozsahu dotýká i přilehlých prostor a ploch, zejména parkových a sadových úprav, zpevněných ploch, parkovišť, pískovišť apod.

4. Vydala-li obec závazný předpis o chovu domácích zvířat, jsou uživatelé povinni se jím řídit. Družstvo je však oprávněno závazným způsobem přijmout i další vhodná omezení proti nadměrnému nebo nevhodnému chovu domácích zvířat. Uživatelé o tom musí být informováni způsobem uvedeným v čl. VIII. tohoto předpisu.

#### *X. Ustanovení společná a závěrečná*

1. Porušení tohoto řádu může být podle své závažnosti posouzeno jako přestupek, případně jako trestný čin. Zvlášť závažná porušení mohou zakládat důvod k výpovědi podle § 711, odst. 1 písm. C) a d) obč. zákoníku či k vyloučení člena z družstva podle Stanov.
2. Tento domovní řád musí být trvale vyvěšen na desce uvedené v čl. VIII. Potřebný počet výtisků musí mít k dispozici samosprávné orgány družstva a na požádání musí být vydán i každému jednotlivému uživateli jednotky.
3. Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 24.5.2012 a nabývá účinnosti dnem jeho vyvěšení na informačních tabulích v jednotlivých domech.

.....  
Ing. Pavel Rozsypal  
předseda družstva

.....  
Bohumila Kohoutková  
místopředseda družstva

.....  
Ing. Hana Řehořková  
místopředseda družstva