

# **Domovní řád**

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

### **BD TYLOVA 51-57**

#### **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Pravidla užívání a udržování společných částí domu a bytů 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, nájemců a návštěv, zejména při užívání společných částí domu a stanovuje základní pravidla pro bezproblémový chod domu, tj. způsob užívání domu, bytů, nebytových jednotek, společných částí a vzájemné vztahy v domě.

#### **II. SPOLEČNÉ ČÁSTI**

1. Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného člena družstva (nájemce) a zařízení sloužící i jinému členovi družstva (nájemci) k užívání bytu, jsou zejména:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních
- c) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)
- a) lodžie

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, sloupy a pilíře, 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.

3. Společnými částmi domu jsou i podlahy, 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 srážkových vod
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt
- d) rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrným měřidlům pro byt včetně těchto měřidel, nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií
- e) protipožární zařízení, osvětlení společných částí a prostor domu
- f) systém rozvodu datových sítí až k zapojení do bytu
- g) rozvody domácích zvonků a telefonů, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdová vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání bytů a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

#### **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) odstranit 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 společných chodeb ve společných částech apod.). 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 (sousedů) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání společných částí domu nebo bytů; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise do společných částí domu nebo do bytu jiného člena družstva (nájemce) a to bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování sousedů, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

#### **IV. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR**

1. Každý člen družstva (nájemce) obdrží od družstva počet klíčů od vrat a hlavního vchodu do domu odpovídající počtu členů družstva – nájemcovy domácnosti. Obdrží také klíč od hlavního vstupu do sklepa. To platí i při výměně zámků u těchto dveří. V případě jejich ztráty je povinen tuto skutečnost oznámit družstvu.
2. 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.
3. 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.

#### **V. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY**

1. Členové družstva (nájemci) a osoby, které s nimi bydlí, 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 majitele odložených věcí ve společných částech domu, provede družstvo vyklizení na náklady družstva.
3. Ve společných prostorách domu platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoli návykových či toxických látek.
4. Ve společných prostorách domu ani ve sklepích není dovoleno umísťovat jednopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření.
5. Členové družstva (nájemci) a osoby, které s nimi bydlí, 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.
6. 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 či nebytových prostor.
7. Je zakázáno shazovat jakékoli předměty z oken či balkonů (zbytky jídel apod.). Za případnou majetkovou újmu odpovídá člen družstva (nájemce).
8. Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů k tomu určených, a to bezodkladně. Je tedy nepřipustné, byť dočasné, odkládání komunálního odpadu ve společných prostorách domu, např. na společnou chodbu v domě.
9. Umísťování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce balkonů či oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem družstva. To platí i o instalaci televizních (satelitních), rozhlasových či rádiových antén a jejich svodů.
10. Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech 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).
11. Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).
12. Členové družstva (nájemci) jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve sklepních kójičkách. 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 nevznikla zde plíseň.

#### **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. Doby, po kterou bude obtěžovat ostatní členy družstva (nájemce) nadměrným hlukem, je povinen maximálně zkrátit.
  4. Není povoleno provádět hlučné práce spojené s údržbou bytu ve všední dny od 20. hodiny do 7. hodiny, v sobotu od 00 hod do 7. hodiny a od 12 hodin do neděle do 7 hodin, v neděli a o svátcích od 12 hodiny do 7 hodiny ranní následujícího dne.

5. 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 DOMÁČÍCH 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, hlukem 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 jejich 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 držných zvířat a venčení po společných prostorách je zakázáno.
5. Vydala-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 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, jímž 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, domácí telefon apod.) – jedná se zejména o vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, opravy, kterými se zasahuje do společných částí domu.
3. Statutární orgán družstva může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly 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 střechách nebo fasádě domu 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 (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 odvoz odpadu s této činnosti
  - d) práce budou realizovány v co nejkratší době
  - e) člen družstva (nájemce) je povinen v dostatečném předstihu oznámit stavební práce vyvěšením informace o prováděných pracích s uvedením doby provádění.
5. Veškeré tyto práce a úpravy (s výjimkou společných částí domu) provádí člen družstva (nájemník) na vlastní náklady.
6. K umístění klimatizační jednotky je potřeba souhlasu družstva a její umístění se povoluje výhradně na lodžie.

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

1. Čistotu a pořádek ve společných prostorách domu, u popelnic a na přilehlých pozemcích zajišťuje družstvo samo, zaměstnancem na dohodu o provedení práce nebo podle SoD..
2. Nedohodnou-li se nájemci mezi sebou o provádění úklidu nebo odmítne-li některý z nájemců úklid provádět, zajistí tuto službu družstvo prostřednictvím externí firmy a náklady takovému nájemci (nájemcům) vyúčtuje ve výši, která je v daném místě a daném čase obvyklá.
3. Zajištěním pořádku a čistoty se rozumí mytí a stírání chodeb a schodišť, zábradlí na chodbách, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání. Tento úklid se provádí jedenkrát týdně. Úklid okolo popelnic se provádí jedenkrát za dva týdny. Úklid nad výše uvedený rámec je zabezpečován dle potřeby družstvem. Úklid chodníku přilehlého k domu zajišťuje majitel pozemku tj. Město Prostějov.

4. 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 byt (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 návštěvami a jinými osobami byt užívajícími či domácím zvířectvem.
5. 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 a pořádku v jejich okolí.
6. Členové družstva, nájemci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni třídít odpad a využívat k tomu určené kontejnery. Zejména se jedná o papír, plast, sklo, elektro-odpad 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. Představenstvo družstva zajišťuje instalaci a pravidelnou kontrolu ručních hasicích přístrojů umístěných ve společných prostorách domu. Dále vede požární knihu a zajišťuje pravidelné preventivní požární prohlídky. Provádí odstranění zjištěných závad.
4. Udržovat pořádek ve sklepích a 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 rozvodovým zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.
5. 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.
6. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynů družstva nebo 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 člen jeho 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 nachází 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 v jeho domácnosti, 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 jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jménovkami, 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 platných a závazných právních předpisů.
5. Družstvo může v zájmu zkvalitnění provozu domu zřídit funkci domovníka a současně určit jeho práva a povinnosti. O této skutečnosti vhodně vyrozumí všechny členy družstva (nájemce) v domě. Družstvo může jeho prostřednictvím komunikovat s členy družstva (nájemci). Členové družstva (nájemci) jsou povinni respektovat jeho pokyny vydané se souhlasem družstva.
6. Družstvo má svou internetovou nástěnku na [www.promenybydleni.eu](http://www.promenybydleni.eu)

## XII.

### POSTUP PŘI PORUŠENÍ TĚCHTO PRAVIDEL

1. Dohledem nad dodržováním Pravidel je pověřen statutární orgán družstva. Pokud dojde k porušení povinností stanovených Pravidly, statutární orgán osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jednala-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). 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. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořlavín, výbušnin, jedů 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), v jehož bytu uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních bytech v domě a o úhradě nákladů vynaložených na svolání členské schůze dle předchozího odstavce.

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

1. Ustanovení Pravidel jsou závazná pro všechny členy družstva (nájemce), jakož i pro další osoby pohybující se v domě a na pozemcích náležejících družstvu (přiměřeně).

3. Pravidly nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

5. Pravidla jsou trvale vyvěšena na internetových stránkách družstva [www.promenybydleni.eu](http://www.promenybydleni.eu)

Schváleno členskou schůzí družstva dne: 3.dubna 2023

.....  
Předseda družstva