

Domovní řád

Bytové družstvo Písek

Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává Bytové družstvo Písek 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 uživatelů bytů

- 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.
 - b) Vyžadovat po družstvu, aby v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání uživatelům v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak družstvo bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemník na účet družstva tehdy, jestliže na tuto možnost vedení družstva předem upozornil. Bytové družstvo má povinnost uhradit uživateli takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po předložení účtů a potvrzení o jeho zaplacení nájemníkem.
 - c) Vyžadovat po družstvu provedení opravy v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno provádět a hradit Bytové družstvo. Nezajistí-li bytové 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 bytového 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 byt (nebytový prostor) v souladu se stanovami bytového družstva, a jeho domovním řádem,
 - b) užívaný byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat vedení bytového družstva závady v bytě (nebytovém prostoru), které je bytové družstvo povinno odstranit,
 - 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 uživatele bytové družstvo na jeho účet,

- d) povolit vstup do užívaného 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 vody a odečet naměřených hodnot,
- f) v určené výši a v termínech stanovených bytovým 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 bytovému 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 bytového družstva v průběhu užívání. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, bytovému družstvu uhradit ve stanovené lhůtě.

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

- 1) Každý uživatel bytu (nebytového prostoru) obdrží od bytového družstva dva klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží uživatel 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 SVJ uživatele na informační tabuli v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu nájemníkem, např. kočárkárny, mu bytové družstvo na jeho žádost a za úplaty poskytne klíč. Po skončení takového užívání společné části domu uživatel klíč SVJ vrátí.
- 4) 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, pokud se takto v domě dohodnou,

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) Nájemníci zajišťují na základě rozpisu služeb 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 schodištích, úklid půdy,
 - b) Čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu a úklid pozemků k domu náležejících.
- 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 uživatel po skončení jeho užívání povinen bytovému družstvu spotřebu nahradit stanoveným způsobem.

- 4) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí uživateli bytů a nebytových prostor. Odloženou věc je uživatel povinen na pokyny bytového družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit bytové družstvo na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornilo.

IV. Klid v domě

- 1) Nájemník 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) Nájemcům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny představitelů bytového družstva ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li uživatel pokyny, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 5) Nájemníci bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve zástupce bytového družstva, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní bytové družstvo veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se bytové družstvo s žádostí o pomoc na městský úřad v Písku,

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 danou lokalitu a to včetně nádob na tříděný odpad.
- 3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na sběrných místech. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, vyzve bytové družstvo k nápravě. Není-li uživatelem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí bytové družstvo 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) Odkládat nepotřebné věci na balkon či jej jinak upravovat a tím poškozovat celkový vzhled domu je přísně zakázáno. Není-li uživatelem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí bytové družstvo nápravu na účet uživatele.

- 6) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Pěstovat květiny či jiné rostliny ve společných prostotách, zejména na schodištích, je zakázáno a příslušný orgán bytového družstva je oprávněn tyto zlikvidovat.

VI. Informace v domě

- 1) Bytové družstvo poskytuje nájemníkům též na informační tabuli, která se umísťuje v přízemí domu u hlavního vchodu. Vedení bytového družstva na ní seznamuje nájemníky zejména s důležitými usneseními vedení bytového družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti bytového družstva. Hodlá-li nájemník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit s vědomím vedení bytového družstva. Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá bytové družstvo naléhavě seznámit nájemníky, jsou v tištěné formě umísťovány do schránek jednotlivým nájemníkům.
- 2) Označuje společně užívané prostory, hlavní uzávěr plynu, vody, včetně hlavních měřidel.
- 3) Nájemníci bytu označují 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 vedení bytového družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

VII. Údržba a opravy domu

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje bytové družstvo a hradí je ze svých fondů. Práce v ceně Kč 5000 a více může vedení bytové družstvo 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 bytové družstvo formou veřejné soutěže. Za škody vzniklé bytovému družstvu z toho, že zadalo práci bez výběru z více nabídek nebo mimo veřejnou soutěž odpovídá vedení bytového družstva.
- 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, 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 užívání. 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 studené 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 kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.
- 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 bytového družstva 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 vedení bytového 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 vedení bytového družstva jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se vedení bytového družstva na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Nájemníci 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 uživatele 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 uživatelé, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

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