



DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo INSTART

IČ: 00549380

zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr., vložka 417, se dnem zápisu
23. 11. 1990

1 Úvodní ustanovení

- 1.1 V souladu s příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává Bytové družstvo INSTART, IČ 00549380 se sídlem Mladotova 667/7, Praha 10 – Kolovraty, PSČ 103 00 (dále také „družstvo“) tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení.
- 1.2 Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemníky bytových i nebytových prostor (dále také „nájemníci“), členy družstva, volené orgány družstva a jeho funkcionáře. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v areálu. Představenstvo družstva očekává, že nebude docházet k porušování tohoto domovního řádu.

2 Práva a povinnosti nájemníků

- 2.1 Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:
 - 2.1.1 vyžadovat po družstvu, aby mu předalo najatý byt (nebytový prostor) ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami, tímto domovním řádem a nájemní smlouvou;
 - 2.1.2 vyžadovat po družstvu, aby v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemníkovi v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak družstvo bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemník na účet družstva tehdy, jestliže na tuto možnost družstvo předem písemně upozornil. Družstvo má povinnost uhradit nájemníkovi takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců po předložení účtu a potvrzení o jeho zaplacení nájemníkem;
 - 2.1.3 vyžadovat po družstvu provedení opravy v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno provádět a hradit družstvo. Nezajistí-li 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 odstavec 2.1.2.
 - 2.1.4 na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím družstva;
 - 2.1.5 v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatné úpravy a modernizace bytu (nebytového prostoru);
 - 2.1.6 další práva vyplývající ze stanov družstva a příslušných právních předpisů.
- 2.2 Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:
 - 2.2.1 užívat najatý byt (nebytový prostor) v souladu se stanovami družstva, jeho domovním řádem a nájemní smlouvou;
 - 2.2.2 najatý byt (nebytový prostor) řádně udržívat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu písemně oznamovat družstvu závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno odstranit družstvo;
 - 2.2.3 odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostorách) a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak nájemník, odstraní je po písemném upozornění družstvo na jeho účet;



- 2.2.4 povolit vstup do najatého bytu (nebytového prostoru), pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů (nebytových prostor) a byl na nutnost zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) předem písemně upozorněn;
- 2.2.5 umožnit v bytě (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody, elektřiny, plynu apod. a odečít naměřených hodnot;
- 2.2.6 v určené výši a v termínech stanovených družstvem platit stanovené splátky dalšího členského vkladu (úvěrové účasti), zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), příspěvky do fondu oprav a k úhradě nákladů spojených se správou domu;
- 2.2.7 neprodleně písemně oznamovat orgánům družstva změny týkající se člena, příslušníků jeho domácnosti a ostatních osob v bytě bydlících, které jsou důležité pro vedení evidence členů a majetku družstva;
- 2.2.8 nepodnikat v bytě, neumísťovat do bytu sídlo podnikatele;
- 2.2.9 po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat družstvu na jeho výzvu byt (nebytový prostor) vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu (nebytového prostoru) do nájmu a které obdržel od družstva v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, je nájemník povinen družstvu uhradit ve stanovené lhůtě;
- 2.2.10 v areálu parkovat v souladu s právními předpisy, pouze na parkovacím místě (místech) jemu řádně přiděleném (přidělených) nebo na parkovacích stáních nikomu nepřidělených;
- 2.2.11 další povinnosti vyplývající ze stanov družstva a příslušných právních předpisů.

3 Otevírání a zavírání domů, nebytových prostor a přístup do jejich společných částí

- 3.1 Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) obdrží od družstva dva klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 3.2 Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží nájemník též klíč od vchodových dveří do bytu (nebytového prostoru).
- 3.3 Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, jsou uloženy u představenstva, případně správní firmy.
- 3.4 Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) a osoby s ním bydlící jsou povinni řádně zavírat vchodové dveře (vrata) do domu i nebytových prostor (především u společných garáží). Ve večerních a nočních hodinách jsou povinni tyto dveře navíc zamykat, pokud to neodporuje příslušným právním předpisům (zejména požární předpisy v případě společných garáží).
- 3.5 Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni řádně zavírat (zamykat) společné prostory domu (kolárny, sušárny apod.).
- 3.6 Mechanizmy automatického zavírání nesmí být blokovány ani vyřazovány z provozu. V případě, že je tento mechanismus nefunkční, jsou nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby s nimi bydlící povinni řádně dveře (vrata) zavírat ručně.

4 Zajištění pořádku a čistoty v domech, nebytových prostorách a jejich společných částech

- 4.1 Nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě a jeho okolí (v celém areálu), nebytových prostorách a jejich společných částech.
- 4.2 Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích, zejména pak:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích;
 - b) čištění společných garáží;
 - c) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu;
 - d) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení.
- 4.3 Nájemník a osoby s ním bydlící jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě neprodleně odstranit nečistoty, které způsobili, a uklidit je.



- 4.4 Společné prostory v domě nesmí být používány k ukládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyn družstva a ve lhůtě jemu stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na účet nájemníka poté, co jej na tuto možnost písemně upozornilo.
- 4.5 Rozhodne-li družstvo na členské schůzi, že úklid společných částí domu či chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou nájemníci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě nájemníci neplatí úhrady za tyto služby.

5 Klid v domě

- 5.1 Nájemník bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy nadměrným hlukem.
- 5.2 V době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin se nesmí používat hlučné přístroje, nástroje apod., ani jinak rušit hlukem.
- 5.3 Pokud je nájemník bytu (nebytového prostoru) nucen připustit nadměrný hluk v bytě (nebytovém prostoru), oznámí to předem sousedům. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na co nejkratší dobu.
- 5.4 Nájemníky bytu (nebytového prostoru), kteří ruší klid v domě, vyzve představenstvo družstva, aby zanechali závadné činnosti. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní družstvo veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě a v sídle družstva. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se družstvo o pomoc na obecní úřad.

6 Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- 6.1 Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech obvyklých a mimo dobu nočního klidu. Těmito a souvisejícími činnostmi znečištěné prostory musí být neprodleně po skončení čištění uklizeny. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách.
- 6.2 Komunální odpad se odkládá zásadně dovnitř tomu určených kontejnerů. Pokud obec umožňuje odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- 6.3 Jiný než komunální odpad (vyřazené domácí spotřebiče, nábytek atd.) je nájemník povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných prostorách domu nebo v jeho okolí je zakázáno a odporuje právním předpisům. Nájemníka, který tento zákaz poruší, vyzve představenstvo písemně k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí představenstvo družstva nápravu na účet nájemníka.
- 6.4 Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je dovoleno pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Toto ustanovení se vztahuje i na instalace televizních a rozhlasových antén, jejich svodů a satelitních parabol. Bez předchozího písemného souhlasu družstva není dovoleno umisťovat na balkónech a lodžích, a to i v jejich vnitřních prostorách, jakékoliv konstrukce, s výjimkou přenosných sušáků prádla, jejichž výška nepřesahuje 1 m.
- 6.5 Květiny a jiné rostliny mohou být umisťovány v oknech, na balkónech a lodžích. Tyto květiny a rostliny musí být vždy zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání a údržbě je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, okna a majetek ostatních nájemníků či družstva.

7 Údržba a opravy domů, nebytových prostor a jejich společných částí

- 7.1 Údržbu a opravy společných částí domů a majetku ve vlastnictví družstva zajišťuje družstvo a hradí je ze svých fondů.
- 7.2 Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu, v souladu s příslušnými právními předpisy (především občanský zákoník a nařízení vlády).
- 7.3 Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.



- 7.4 Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků;
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku;
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
- 7.5 Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 7.6 Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 7.5.
- 7.7 Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 7.4 a 7.5, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- 7.8 Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci 7.5 (plynových spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
- 7.9 Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, může na požádání nájemníků zajišťovat družstvo s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.

8 Chov domácích zvířat

- 8.1 Nájemník bytu je povinen písemně oznámit družstvu držení psa. Držení více než dvou psů a koček a nebezpečných zvířat podléhá písemnému souhlasu představenstva družstva.
- 8.2 Chovatelé jsou povinni udržovat domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim řádnou veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity, hlukem či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve písemně představenstvo jejich chovatele k nápravě. Představenstvo tak učiní i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se představenstvo družstva na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 8.3 Nájemníci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody, které zvířata způsobí v domě jeho obyvatelům a návštěvníkům.
- 8.4 Nájemníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní nájemníky v domě, v užívání společných prostor v domě a pozemků, které k domu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemků, které k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 8.5 Nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, jsou povinni dodržovat vyhlášku obce o chovu domácích zvířat.

9 Informace v domech

- 9.1 Družstvo poskytuje informace nájemníkům též na informační tabuli v sídle družstva. Představenstvo na ní seznamuje nájemníky zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domech a činnosti družstva. Hodlá-li



- nájemník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím představenstva družstva.
- 9.2 Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá družstvo nebo jeho členové naléhavě seznámit nájemníky, jsou umísťovány i na informačních tabulích v jednotlivých vchodech. Na jiných místech v domech, nebytových prostorách a jejich společných částech není dovoleno umísťovat jakékoli informace a oznámení.
- 9.3 Na dveřích každého bytu umísťuje družstvo číslo bytu. Družstvo dále označuje umístění důležitých zařízení (uzávěrů apod.), případně společně užívané prostory.
- 9.4 Jakékoli informační a propagační zařízení je možno v domě nebo na dům umístit jen se souhlasem představenstva družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

10 Ustanovení společná a závěrečná

- 10.1 Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a družstvem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud jejich řešení nenáleží orgánu mimo družstvo.
- 10.2 Domovní řád je trvale vyvěšen na informační tabuli v sídle družstva a na informačních tabulích v jednotlivých vchodech.
- 10.3 V souladu se zněním stanov a usnesení členské schůze tento domovní řád schválilo představenstvo družstva dne 11. června 2013 a v plném rozsahu nahrazuje domovní řád ze dne 11. prosince 2003. Toto znění domovního řádu může být měněno pouze rozhodnutím představenstva družstva v souladu se stanovami družstva.
- 10.4 Tento domovní řád je účinný od 1. července 2013.

V Praze dne 11. června 2013

Bytové družstvo INSTART
Představenstvo

Mgr. Michal Švec
předseda představenstva

Mgr. Jiří Kučera
místopředseda představenstva