

## DOMOVNÍ ŘÁD

**Bytové družstvo KOPT**  
**Kopernikova 649, 739 61 Třinec**  
**IČO: 01920529**

### I.

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí v domech Bytového družstva KOPT, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je v této oblasti stanovena stanovami družstva, nájemní smlouvou a Občanským zákoníkem.

### II.

#### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt, balkon apod.).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, studené vody, kanalizace, plynu, elektriny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují pozemky v majetku družstva.
4. Družstvo, bytové družstvo nebo pronajímatel znamená pro účely tohoto domovního řádu Bytové družstvo KOPT. Nájemce znamená pro účely tohoto domovního řádu nájemce družstevního bytu, nezávisle na tom zda je členem nebo není členem družstva.

### III.

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník, stanovy družstva, nájemní smlouva a tento domovní řád.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva

umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, apod.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Nájemci bytů (ani jejich návštěvy) nesmí poškozovat vybavení domů, hasicí přístroje, hydranty včetně jejich vybavení a zaplombování. Zjištěné případy budou posuzovány jako hrubé porušení nájemní smlouvy.

#### IV.

##### Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, plazy, obojživelníci apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat, chovu nebezpečných zvířat apod. Za nebezpečné se považuje zvíře, které je schopno zabít nebo vážně zranit člověka (silou, jedem apod.).
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, je nájemce bytu povinen zajistit její dodržování.

#### V.

##### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. V případě porušení tohoto ustanovení bude nepatřící předmět na náklad vlastníka přemístěn mimo budovu k likvidaci.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - nekouřit ve společných částech domu a bezprostřední blízkosti vchodů do domu (min 3m),
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, plísní a zápachů.
  - udržovat na vlastní poštovní schránce aktuální označení jmény pro doručování pošty
3. Ve společných prostorách a příslušenství bytů je zakázáno parkování a odkládání mopedů, motorek a jiných motorových vozidel.

4. Družstvo může v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků a jízdních kol (funkčních). V jiných společných prostorech je zakázáno tyto předměty skladovat.
5. Je zakázáno užívání omamných a psychotropních látek ve společných částech domů.

## VI.

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonu, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. V případě umístění truhlíků na balkóně, nelze tyto umísťovat vně balkonu.
3. Za škody vzniklé v důsledku užívání oken, balkónů apod. pro květiny nebo jiné předměty je odpovědný nájemce, který je tam umístil a je povinen tyto škody družstvu plně nahradit.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## VII.

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak v jeho okolí. Družstvo zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných částech domu úklidovou službou hrazenou paušálním poplatkem, zahrnutým v zálohových měsíčních platbách bytu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy rozhodne o tom, že úklid domu budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad rozpisu služeb vyvěšeného ve společných prostorách, určeného a kontrolovaného všemi nájemníky. Úklid se provádí podle pořadí bytů bez ohledu na podlahovou plochu, resp. počet členů domácnosti v bytě. Povinnost úklidu nezaniká nepřítomností nájemce nebo z jiných důvodů a každý si musí zajistit osobu, která úklid provede.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno tuto činnost provádět z oken a balkónů.
3. Nájemci bytů plně odpovídají za osoby, kterým vydali klíče od domu nebo jim umožnili vstup do domu, a nepořádek, škody jimi způsobené.

## VIII.

### Otevírání a zavírání domu

1. Družstvo vybavilo domovní dveře samočinným uzavíracím systémem a kováním zámku s koulí z vnější strany dveří, které zabraňuje vstupu do domu bez použití klíče. Nájemci jsou povinni ponechávat dveře domu uzavřené v denní i noční dobu a v době od 20:00 do 6:00 hodin zkontrolovat zda po průchodu dveřmi došlo k jejich uzavření. Družstvo je povinno zajistit, aby

každý nájemce obdržel jeden klíč od domovních dveří. Za výrobu kopii klíčů a nakládání s kopiemi klíčů je odpovědný každý nájemce. V případě, kdy výrobu kopií zajišťuje družstvo děje se tak na náklady nájemce požadujícího jejich výrobu.

2. Nájemci jsou při použití dálkového otevírání dveří domu z bytových telefonů povinni zkontrolovat, koho do domu vpouštějí a neotvírat dveře automaticky bez dotazu přes telefon.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu jsou podle rozhodnutí družstva uloženy na určeném místě.
4. Po zániku práva na užívání bytu je nájemce povinen odevzdat správě domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, a to bez náhrady.

## **IX.**

### **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt a společné prostory souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachy.
2. V době od 22:00 do 6:00 hod., v sobotu, neděli a o svátcích do 8.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V době tohoto klidu smí být provozována zařízení vydávající a šířící hluk jen takovým způsobem, aby ostatní nezúčastněné osoby nebyly rušeny.
3. Bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící nadměrným hlukem. To znamená, že v bytě nebo domě mohou být provozována jen zařízení sloužící běžným potřebám bydlení, a to v režimu hluku, který je nezbytně nutný po nezbytně nutnou dobu.

## **X.**

### **Dodržování požární bezpečnosti**

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.
2. Je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty (stoly, stojánky, kola, kočárky, květináče, atd.) do požárních únikových cest (chodba, schodiště, schodištní plocha mezi podlažím, atd.).
3. Je zakázáno grilování na balkonech a ve společných částech domů.
4. Je zakázáno odhazování nedopalků cigaret a klepání cigaretového popela z balkonů a oken.

## **XI.**

### **Opravy a stavební úpravy bytu**

#### **Drobné opravy bytu**

1. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s užíváním bytu.
2. Mezi drobné opravy, které hradí nájemce, patří vše, kromě opravy a výměny vodo instalačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, rozvodů plynu až po ventily u jednotlivých spotřebičů, společných TV antén a výměny elektrických rozvodů. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje tento domovní řád podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu následovně:

3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, osvětlovací tělesa a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody
4. Za drobné opravy se dále považují opravy a výměny součástí 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.
5. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 4.
6. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 až 5, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 7.
7. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 3 až 6 nesmí přesáhnout částku 300 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
8. Pokud má nájemce pochybnost, zda se v jeho konkrétním případě už nejedná o drobnou opravu v tomto domovním řádě blíže specifikovanou, nebo že oprava bude finančně více nákladná, požádá před samotným počátkem opravy družstvo o přezkoumání. Družstvo rozhodne, zda taková oprava bude či nebude nájemci proplacena, nebo zda se na její opravě bude nájemce finančně spolupodílet. Bez předchozí domluvy s družstvem nebude na takovou opravu brán zřetel a jde k plné tíži nájemci.
9. Nájemce je povinen u jím hrazených drobných oprav zajistit jejich provedení odborně a k původnímu provedení ekvivalentním způsobem tak, aby nedošlo k následnému poškození dalšího majetku družstva nebo k zásadnímu snížení hodnoty pronajímaného majetku.

## XII.

### Domovní důvěrník

1. Družstvo zřizuje v domech funkci domovního důvěrníka s tím, že nájemci bydlící v domě mají právo si zvolit domovního důvěrníka, který je bude zastupovat v jednáních a plnit povinnosti pronajímatelem domovníkovi uložené.
2. Domovní důvěrník je povinen:
  - hlásit představenstvu družstva požadavky na opravy společných prostorů v domě,
  - provádět drobnou údržbu a drobné úpravy ve společných prostorách domu,
  - zajišťovat přenos informací od pronajímatele na nájemce,
  - čtvrtletně provádět odpisy bytových vodoměrů a odevzdávat je představenstvu nebo správci družstva,
  - kontrolovat počet osob bydlících v bytě (upozorňovat na nesrovnalosti v úředně nahlášeném počtu osob bydlících v jednotlivých bytech),
  - kontrolovat obsazení bytů novými nájemci, neoprávněné užívání bytu a volné byty, jakož i majitele psů neprodleně hlásit představenstvu nebo správci družstva,
  - dbát na dodržování domovního řádu nájemci a hlásit představenstvu družstva opakované porušování domovního řádu,
  - mít k dispozici klíče od společných prostor a hlavních uzávěrů vody, plynu, tepla, výstupních míst na střechu apod.,
  - zodpovídat za dodržování Zásad prevence proti požárům ve společných prostorách obytného domu,
  - kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorech domu úklidovou firmou nebo nájemci domu,
  - dávat požadavky představenstvu družstva na posypový materiál vždy do konce září každého kalendářního roku,
  - zajišťovat posyp chodníků před domem v zimním období, pokud není zajišťován úklidovou službou
  - v zimním období kontrolovat, zda nehrozí pád sněhu či ledu ze střechy domu či balkonů, a zjištěné nebezpečí okamžitě hlásit představenstvu družstva,
  - případnou způsobenou škodu na majetku družstva v daném domě neprodleně ohlásit příslušným orgánům a představenstvu družstva.



**XIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů v domě.
3. Porušení domovního řádu může být pokutováno částkou až do výše 10.000,- Kč v každém jednotlivém případě.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva **Bytové družstvo KOPT** dne 02.12.2014 a nabyl účinnost dne 02.12.2014.

Ing. Rudolf Révay  
Předseda představenstva družstva



David Strokosz  
Místopředseda představenstva družstva



Lubomír Bojko  
Místopředseda představenstva družstva



**Bytové družstvo KOPT**

Koperníkova 649, 739 61 TRINEC

IČ: 019 20 529

(1)