

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva Vítkova 17 (IČ 032 32 671)

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád blíže upravuje podmínky a pravidla užívání bytů, nebytových prostor a společných částí nemovitostí ve vlastnictví Bytového družstva Vítkova 17, přičemž základní práva a povinnosti v této oblasti jsou stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a nájemní smlouvou.

Domovní řád určuje práva, povinnosti a vztahy bytového družstva a nájemníků v domě, a další specifická pravidla pro obvyklé chování podle místních poměrů v souladu s technickým vybavením a podmínkami uzavřených smluv na správu a provoz bytového domu.

Dodržování pravidel má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván na odpovídající úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování, má podpořit bezproblémové sousedské vztahy nájemců a všech dalších uživatelů domu, jejich bezpečnost při užívání domu, předcházení škodám a snižování nákladů na údržbu.

Článek 2

Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností pod samostatným uzamčením, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení.

Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností pod samostatným uzamčením, které jsou určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem (např. sklepní kóje).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání všemi nájemci bytů a nebytových prostor v domě, zejména základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha, veškeré rozvody a inženýrské sítě.

Společnými prostorami jsou části domu a pozemku se společným přístupem a užíváním všemi nájemci bytů a nebytových prostor, jakož i příslušenství jejich domácnosti nebo jejich hosty, zejména vchody, schodiště, chodby v nadzemních podlažích a sklepních prostorech,

dvůr.

Uživateli domu jsou nájemci bytů a členové jejich domácnosti, podnájemci a ostatní spolubydlíci, nocující hosté, zvaní i náhodní návštěvníci uvedených osob. Uživateli jsou rovněž nájemci nebytových prostor, jejich spolupracovníci a klienti; pro ustanovení domovního řádu se za ně považují i pracovníci externích firem, vykonávající práce nebo služby v domě pro uvedené osoby.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Bytové družstvo zajišťuje nájemcům dodávky následujících služeb (s ohledem na technické řešení pronajatých prostor):

správu domu a administrativní úkony spojené s nájmem (zejména evidence bytů, rozúčtování záloh a vyúčtování nákladů na dodávku služeb),

dodávku pitné studené vody a odvod splaškových vod,

dodávku zemního plynu k individuálním plynůměrům,

dodávku elektřiny (jenofázové 220V) k individuálním elektroměrům,

dodávku elektřiny pro osvětlení v domě, zvonky a domácího vrátného,

odvoz obsahu sběrných nádob na zbytkový komunální odpad,

úklid společných prostor,

revize technických zařízení dle platných norem a právních předpisů

údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu v rozsahu tohoto Domovního řádu anebo podle rozhodnutí členské schůze družstva, s ohledem na možnosti jejich financování.

Pokud jsou v bytě instalovány vodoměry na studenou vodu, příp. jiná zařízení nebo čidla, není nájemce oprávněn porušovat jejich plomby, měnit jejich nastavení nebo hodnoty, násilně s nimi manipulovat anebo je odstranit.

Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení pověřeným zástupcům družstva nebo odborným pracovníkům přístup do bytu, sklepní kóje nebo nebytového prostoru, jejichž je

nájemcem, k provedení revizí, kontrol, odečtů měřidel, zaměření, zjištění technického stavu anebo k odstranění závad (např. výměny nebo opravy uzávěrů médií, měřidel studené vody) či provedení jiných prací, zejména v souvislosti se schválenou rekonstrukcí nebo modernizací.

Ve výjimečných případech (havárie, požár, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií nebo hasiči bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru ve výjimečných případech, se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru.

Nájemce zodpovídá za řádné užívání pronajatého bytu nebo nebytových prostor, společných částí a prostor domu a za řádné užívání všech souvisejících poskytovaných plnění v souladu s tímto domovním řádem; ve stejném rozsahu zodpovídá i za členy své domácnosti, své podnájemce a své hosty v domě.

Nájemce je povinen nahradit škody, které na pronajatém bytu nebo na zařízení domu způsobil on, člen jeho domácnosti, podnájemce nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buďto uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývající z nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv nebo oprávněných zájmů jiných osob, anebo nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Nájemce může přenechat byt do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva a po zaplacení poplatku stanoveném Platebním řádem.

Nájemce je povinen při každé změně nahlásit do deseti dnů bytovému družstvu jména a data narození členů jeho domácnosti, u podnájemců a ostatních spolubydlících rovněž adresu jejich trvalého pobytu; v případě opakovaně nocujících hostů jejich průměrný počet.

Článek 4

Povinnosti družstva při údržbě bytů a nebytových prostor

Družstvo zabezpečuje a hradí s ohledem na možnosti jejich financování revize, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu, zejména:

vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrické přípojky od veřejné části do budovy,
vodorovné a svislé rozvody pitné studené vody k měřiči studené vody včetně tohoto měřiče spotřeby a předřazených uzávěrů,
svislé odpadní potrubí a odbočky k bytům,
rozvody zemního plynu v domě k plynůměrům jednotlivých odběratelů,
rozvody elektro 220V v domě k elektroměrům jednotlivých odběratelů (mimo telef. vedení),
rozvody domovních zvonků a domácího vrátného včetně venkovních tlačítek,
komínů,
konstrukce základů budovy, střešního pláště, svody dešťové vody, chodbová okna, vnější fasády,
společné prostory včetně vchodových dveří do nich,
u bytů též izolace a zábradlí teras, lodžii a balkonů, pokud došlo k jejich poškození přirozeným opotřebením anebo živly.

Pořadí provedení jednotlivých oprav, rekonstrukcí nebo modernizací rozhoduje členská schůze nebo představenstvo družstva.

Družstvo nezabezpečuje revize, údržbu, opravy ani výměnu vybavení bytů (např. sporáky, vestavěné skříně, sanitární zařízení).

Článek 5

Povinnosti nájemce při údržbě bytů a nebytových prostor

Nájemce bytu zabezpečuje a hradí revize, údržbu, opravy a rekonstrukce jemu pronajatého bytu, zejména:

opravy a výměny povrchů podlah (parkety, dlažba, krytina vč. podkladových vrstev),
opravy násilného poškození obkladů podlah balkonů, lodžii a teras,
průběžnou kontrolu neporušenosti spárování dlažby na terasách, balkonech a lodžích,
opravy a výměnu vstupních a vnitřních dveří (vč. kování, zámků, zárubní a prahů),
opravy a výměnu oken a balkonových dveří včetně kování, rámu a špalet,

opravy a výměnu všech zařizovacích předmětů (sporák, vaříč, vestavěný nábytek),
povrchové opravy stěn a stropů včetně malby nebo tapet,
veškeré nátěry,
opravy elektroinstalace v bytě a mimo byt od individuálního elektroměru,
opravy rozvodu zemního plynu v bytě a mimo byt od individuálního plynoměru,
revize elektro a plynu v bytě,
opravy a výměny sanitárního vybavení včetně armatur (WC, vana, umyvadlo, dřez apod.),
opravy rozvodů vody v bytě od měřičů spotřeby (bytových uzávěrů),
opravy odpadního potrubí v bytě až po napojení do odbočky svislého svodu,
rozvod domácího telefonu v bytě včetně bytové části domácího vrátného,
zvonek včetně tlačítka u vnější strany vstupních dveří,
opravy poštovní schránky včetně zámku,
opravy sklepní kóje včetně zámku.

Výjimky z výše uvedeného vymezení schvaluje členská schůze družstva.

Nájemce nebytového prostoru je povinen na vlastní náklady zabezpečit a hradit údržbu, revize, opravy a rekonstrukce jemu pronajatého nebytového prostoru v obdobném přiměřeném rozsahu.

Další drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou a provozem si zajišťuje a hradí každý nájemce bytu a nebytového prostoru, jehož je nájemcem.

Nájemce je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které se mají hradit z prostředků družstva, a umožnit jejich provedení (zejména spárování nebo oprava obkladů na terasách, balkonech a lodžích, oprava nebo zprůchodnění okapů, upevnění zábradlí).

Nájemce je povinen představenstvu družstva bezodkladně oznámit zjištěné závady v bytových i nebytových prostorech, které by mohly zhoršovat nebo ohrožovat stav domu či osoby v domě bydlící, pracující.

Článek 6

Užívání příslušenství bytů (sklepních kójí)

Nájemce je povinen označit svoji sklepní kóji jmenovkou.

Nájemci jsou povinni zejména zajistit, aby ve sklepních kójích:

Nebyly ukládány hořlaviny, látky nebo předměty snadno vznětlivé, výbušné či jinak nebezpečné,

nebyl užíván otevřený oheň,

uložené věci nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu nebo hlodavců.

Každý je povinen při odchodu ze sklepních prostor zhasnout a řádně uzamknout vstupní dveře i ochranné mříže.

Bytové družstvo nepřebírá odpovědnost za poškození, znehodnocení ani ztrátu předmětů uložených ve sklepních kójích.

Článek 7

Užívání společných prostor

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.

Uživatelé domu nejsou oprávněni svévolně manipulovat s uzavíracími armaturami zemního plynu, vody, či manipulovat v elektrorozvodných skříních. V případě havárií nebo oprav v bytech může oprávněná osoba uzavřít pouze příslušnou sekci.

Umísťování jakýchkoliv soukromých předmětů (např. kočárky, jízdní kola, jednostopá motorová vozidla, nábytku apod.), nepatřících k vybavení domu, není ve společných

prostorech ani v půdních či sklepních prostorech dovoleno.

Na chodbách, mezipatrech a schodištích musí být zachován volně průchozí celý stavební profil jako úniková cesta v případě požáru nebo evakuace.

Pokud dojde ke znečištění nebo poškození společných prostor, zajistí ten, kdo to způsobil, na vlastní náklady neprodlený úklid nebo opravu.

Ve společných prostorech není dovoleno nakládat s hořlavinami.

Je zakázáno kouřit a používat otevřený oheň ve všech společných prostorech, zejména na chodbách, schodištích domu, ve sklepních prostorech a vypouštět kouř či jiný zápach do světlíků.

Ve společných prostorech může být pro podporu bezpečnosti instalován kamerový systém.

Článek 8

Nakládání s domovním odpadem

Do odpadů umyvadel a dřezů nelze vylévat látky usazující se v odpadovém potrubí (např. tuhnoucí tuky, sádra, kávovou sedlinu), pevný odpad (např. čajové lístky), nebo hořlaviny.

Na dvoře domu jsou umístěny sběrné nádoby pro zbytkový komunální odpad, který je třeba vložit do volné nádoby a zcela zavřít její víko. Pokud se odpad vysype mimo nádobu, je povinností jej ihned uklidit. Přepřehovat nádoby je z hygienických důvodů zakázáno.

Na odpad typu papíru, kartónů, polystyrénu, plastů a skla jsou určeny barevné kontejnery na rohu ulic Vítkova – Sokolovská.

Na velkoobjemový odpad bývá přistaven 1x měsíčně kontejner na rohu ulic Thámova – Pobřežní. Pro elektrospotřebiče, stavební suť, autobaterie nebo toxický odpad je určen sběrný dvůr, případně speciální kontejnery. Pro použité oblečení existují speciální kontejnery případně charitativní organizace. Bližší informace podává Úřad městské části Praha 8.

Odkládat jakýkoliv odpad volně na dvůr je přísně zakázáno.

Článek 9

Vyvěšování a vykládání věcí

Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěna jen se svolením družstva.

Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat jmenovku s uvedením podnájemníků na přidělené poštovní schránce.

Na uliční straně konstrukce domu (např. okna, fasáda) nesmí být umístěna jakákoliv individuální zařízení nebo vyčnívající předměty (např. antény, paraboly, sušáky).

Pro instalaci venkovních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva, případně příslušného orgánu státní správy, s jejich umístěním.

Květiny a jiné předměty na okenních parapetech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi, spodní parapety nebo neohrožovala kolemjdoucí.

Sušení předmětů na uliční straně domu nesmí narušit vnější vzhled domu a nesmí obtěžovat jiné uživatele nebo kolemjdoucí (např. zastínění okna, stékání vody, exhalace).

Sušení předmětů na dvorní straně domu nesmí obtěžovat jiné uživatele bytových nebo nebytových prostor (např. zastínění okna, stékání vody, exhalace).

Čištění věcí na chodbách nebo ve společných prostorech domu je zakázáno; k tomu je určen prostor dvora.

Vyhazování předmětů z oken, balkonů a lodží, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela, je přísně zakázáno.

Článek 10

Stavební úpravy v bytech a nebytových prostorech

Bez souhlasu družstva a bez povolení příslušného orgánu státní správy, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit stávající vodovodní, elektrické, plynové, televizní, rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat nebo zazdívat okna, odstraňovat nebo zřizovat pevné příčky, přemisťovat nebo odstraňovat zárubně místností anebo znehodnocovat vnitřní dveře.

Družstvo je oprávněno požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce.

Při provádění oprav nebo rekonstrukcí v bytě musí nájemce průběžně zajišťovat na vlastní náklady úklid a odvoz sutě a odpadu tak, aby jimi neobtěžoval ostatní uživatele domu.

Článek 11

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Všichni uživatelé domu jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě, zejména neodhazovat odpadky ve společných prostorech a neznehodnocovat společné prostory vandalismem ve formě nápisů, ničením omítek, poškozováním vstupních dveří, vylepováním reklamních či jiných plakátů mimo předem dohodnutá místa.

Je zakázáno nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, hlukem a vibracemi.

Družstvo zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných prostorech domu, zejména pravidelné zametání a mytí schodů a chodeb, zametání a odklizení sněhu na dvoře, čištění schodišťových oken, zábradlí a vchodových dveří.

Článek 12

Držení domácích zvířat

Držení domácích zvířat nesmí odporovat obecně platným právním předpisům ani závazným místním vyhláškám a nařízením.

V bytě nebo nebytových prostorech mohou být držena pouze drobná domácí neužitková zvířata (psi, kočky, morčata apod.) a jiní drobní živočichové (papoušci, akvarijní rybky apod.) v množství přiměřeném povaze a velikosti prostor, která jsou pod plnou kontrolou majitele, a nejsou určena pro chov ani obchodní účely.

Nájemce nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen zajistit, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu zejména hlukem,

zápachem nebo únikem zvířat, a aby byla dodržována čistota v domě i na pozemcích s domem bezprostředně sousedících.

Článek 13

Klid a noční klid v domě

Nájemce zodpovídá za užívání bytu členy své domácnosti, svými podnájemci a hosty v bytě v souladu s dobrými mravy tak, aby hlukem nebo otřesy v bytě nebo společných prostorech domu neobtěžovali ostatní uživatele domu.

Noční klid v domě jsou povinni všichni uživatelé domu dodržovat:

ve všední dny v době od 22:00 do 06:00 hodin,

v sobotu, v neděli a ve státem uznaných dnech pracovního klidu od 22:00 do 08:00 hodin.

V době nočního klidu se musí každý uživatel domu vyvarovat jakéhokoliv hluku (zejména vzhledem ke konstrukci domu s lehkými zděnými příčkami bez zvláštní zvukové izolace) jak v bytě, tak i ve společných prostorech, a neprovazovat hlučná zařízení (např. pračky, vysavače) nebo hlasitou hudbu, hovor či zpěv.

Provádění hlučných činností (např. prací spojených s opravami bytu) je možné pouze:

v pracovní den od 8:00 do 19:00 hodin

v sobotu od 9:00 do 18:00 hodin.

Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Článek 14

Otevírání a zavírání domu

Uživatelé domu jsou povinni řádně zavírat vchodové dveře do domu, aby nebyl umožněn vstup cizím osobám bez souhlasu některého z bydlících.

Uživatelé domu jsou povinni zamykat vchodové dveře do domu v době nočního klidu, tedy od 22 do 6 hodin.

Každý nájemce má právo na dvojce klíče od vstupních dveří do domu; další klíče pro osoby, které v domě bydlí (např. pro členy domácnosti nebo podnájemníky) si může pořídit na své náklady. Všechny klíče však musí být uvedeny v evidenci družstva a jejich ztráta nahlášena neprodleně družstvu.

Klíč od vstupních dveří může být zapůjčen se souhlasem družstva i osobě, která v domě nebydlí (např. správa domu, úklid, odvoz odpadu, pošta, pečovatelská služba nebo ošetřovatel).

Článek 15

Požární ochrana

Uživatelé domu jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řád, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcí nebo obchodními organizacemi k materiálům, látkám nebo výrobkům.

Nájemníci jsou povinni udržovat tepelné, elektrické, plynové nebo jiné spotřebiče v bytech a nebytových prostorech v náležitém technickém stavu a zabezpečovat provádění předepsaných technických revizí.

Ve společných prostorech nesmí být volně umístovány žádné předměty z hořlavých materiálů.

Uživatelé domu jsou povinni používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené.

V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky s ohledem na povahu hořících předmětů a na bezpečnost lidí (hasicí přístroje apod.).

Nezvládnutý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150 a následně družstvu. Je nutné varovat ostatní obyvatele domu.

Článek 16

Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů a stanov družstva.

Představenstvo může učinit doplněk nebo změnu v Domovním řádu s okamžitou platností a účinností, který však musí být předložen ke schválení nejbližší členskou schůzí družstva.

Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy členů bytového družstva i nájemců bytů, kteří nejsou členy družstva, a nájemců nebytových prostor, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak.

Nájemní právo se nezapisuje do katastru nemovitostí.

Porušování domovního řádu může být posuzováno jako přestupek případně i trestný čin, a jeho opakované nebo hrubé porušování zakládá právní důvod pro výpověď z nájmu. Vůči nájemníkovi – členovi družstva bude při porušování domovního řádu postupováno podle stanov družstva.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Vítkova 17 dne 23. března 2015 **s účinností od 1. dubna 2015.**

PAGE * MERGEFORMAT 2

PAGE * MERGEFORMAT 1

