

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a zákonem č. 72/1994 Sb., stanovami a navazujícími vnitrodružstevními směrnici družstva.

Čl. 2 Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, apod.)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody - teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Čl. 3 Práva a povinnosti nájemce bytu

- 1) Práva a povinnosti nájemců bytu a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a stanovы družstva.
- 2) Nájemci 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Nájemce je povinen po předchozím oznámení správcem umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel 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.
- 4) Požadovat po nájemci bytu včasné a řádné provedení oprav v bytě, ve společných prostorech, které způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby jimž umožnil vstup do budovy. Neprovede-li tyto práce, má bytové družstvo právo učinit je na náklady nájemce samo po předchozím upozornění nájemce.
- 5) Řádně užívat byt a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 6) Řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytu a nebytových prostor.
- 7) Zajišťovat na své náklady řádné a včasné provedení oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavením bytu a nebytových prostor.
- 8) V případě poskytnutí bytu do pronájmu nebo jeho přenechání k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

- 1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) i za zvířata svých návštěv. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Pokud chov zvířat zvýší náklady na údržbu čistoty v domě, hradí zvýšené náklady nájemce.
- 2) Je povinností registrovat domácí zvířata dle platných vyhlášek na úřadě.
- 3) Pro chov šelem, plazů, ještěřů, exotických, dravých, jedovatých či jinak nebezpečných zvířat je nezbytný souhlas bytového družstva.
- 4) Držení zvířat může být v odůvodněných případech zakázáno.

Čl.5 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s družstevníky dovoleno.
- 2) Nájemci jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
 - umožnit přístup k měřidlům
 - udržovat volné unikové cesty a nástupní požární plochy
 - udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasící přístroje), vstupy do strojovny výtahů a k hlavním uzávěrům vody a rozvodným zařízením el. energie
 - dodržovat zákaz užívat bez povolení družstva otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech
 - **dodržet zákaz kouření ve společných prostorech**
 - **nevyhazovat jakékoli věci vč. nedopalků cigaret z oken a lodžii**
 - umožnit požární preventivní prohlídky a dodržovat ustanovení požárního řádu
 - prádelny, sušárny, kočárkárny užívat jen ke svému účelu
 - **označit poštovní schránku, byt, zvonek jmenovkou se svým jménem popřípadě nájemníka.**

Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžie, okna, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty
- 2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 3) Nájemník je povinen odkládat komunální odpad na určené místo do určených kontejnerů a udržovat pořádek a čistotu kolem kontejnerů.

Čl. 9 Otevírání a zavírání domu

- 1) **Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zamykat dům po celý den.**
- 2) Při ztrátě vchodového klíče bude proti podpisu vydán klíč nový za poplatek 150 Kč.
- 3) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní úzavěr vody, apod. jsou uloženy v kanceláři družstva.

Čl. 10 Klid v domě

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, prachem a zápachem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. např., pouštění pračky, hlasitý rozhlas a televize.
- 3) Provádí-li nájemce v bytě úpravy a opravy způsobující hluk (vrtání, sekání, bourání, stěhování atd.) smí tak činit jen v denní době od 8.00 do 20.00, a to pouze v pracovní dny a v sobotu od 9.00 do 19.00. Není dovoleno tuto činnost provádět v neděli a o svátcích.
- 4) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor.

Čl. 11 Přestavby a úpravy

- 1) Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a přestavby bytu či nebytového prostoru bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního elektrického i jiného vedení, zazdívání a prorážení oken, přemístování dveří, odstraňování příček nebo zřizování příček, přestavbu bytového jádra, jimiž by byla narušena statika a vzhled domu. Nájemce nesmí zasahovat do zařízení a rozvodů měření tepla a teplé vody, domácího telefonu, výtahu a televizní antény.
- 2) Stavební úpravy se nahlásí písemnou formou dle stanov a směrnic bytového družstva. Stavební úpravy budou prováděny v souladu se zákonem 183/2006 Sb. v posledním znění §103/odst.1, písm.c) d)
- 3) Při rekonstrukcích či jiných úpravách na bytě je nájemce povinen vzniklý nepořádek ve společných prostorách uklidit. Stejně tak odpad vzniklý při rekonstrukci zlikvidovat na své náklady. Tento odpad nepatří do domovního odpadu.
- 4) Nájemce odpovídá družstvu za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
- 5) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě nebo pronajatých prostorách jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu, bytů a nebytových prostor.

Čl. 12 Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Domovní řád se vztahuje i na podnájemníky s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle občanského zákoníka, se všemi důsledky, které z toho plynou.


Domovní řád byl schválen představenstvem a nabyl účinnosti dnem 21.8.2017

Za družstevníky předseda družstva:
Jana Wasserbauerová



Bytové družstvo B. K. Ohrada

Borovanského 2377/14, Praha 5, Stodůlky

IČO: 04826809, DIČ: CZ04826809 

člen představenstva družstva:

Martina Záveská

