

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA CHABAŘOVICKÁ 1327 - 1333

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád obsahuje v návaznosti na stanovy družstva a obecně závazné právní předpisy pravidla pro užívání bytů, společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto členská schůze družstva očekává, že nebude docházet k jeho porušování. Nájemce odpovídá za porušení domácího řádu osobami, které s ním žijí v bytě, podnájemcem či jinými osobami, kterým umožnil přístup do domu a bytu.

I. Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb, souvisejících s bydlením v domě. V tom družstvo zejména pečuje v souladu se stanovami družstva o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, společné balkony, kočárkárnu, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, o rozvod digitálního signálu TV a internetu., a to i když jsou umístěny mimo dům. Družstvo zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce, spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
4. K úhradě nákladů družstva, spojených se správou domu, má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemců ve výši, stanovené členskou schůzí družstva.

II. Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce má právo výlučně užívat svůj byt jakož i užívat společné prostory domu, nesmí však ztížit jinému nájemci výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné prostory. Výkon práv a povinností, vyplývajících z nájemního vztahu, nesmí být v rozporu s právními předpisy, stanovami družstva či jeho dalšími interními předpisy a dobrými mravy. Vznikem nájemního práva k bytu vzniká nájemci povinnost řídit se pravidly pro užívání bytu a společných částí domu a zajistit jejich dodržování osobami, kterým umožnil

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

přístup do bytu nebo domu. Je povinen se zdržet všeho co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky vnikají do bytu jiného nájemce či společných prostor v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání.

2. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat od družstva, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami a tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak bez zbytečného odkladu neučiní, může závady nechat odstranit nájemce. Odůvodněné náklady, s tím spojené, může nájemce požadovat po družstvu.
3. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce v rozsahu určeném stanovami družstva, rozhodnutím členské schůze a právními předpisy na svůj náklad, družstvo hradí v určeném rozsahu údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, co je součástí či příslušenstvím bytu, se rozhoduje podle vymezení v evidenčním listu. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu. Nájemci nebytových prostorů hradí náklady na opravy a údržbu podle stejných zásad jako nájemci bytů. V nájemních smlouvách může být tato povinnost upřesněna.
4. Nájemce může provádět stavební úpravy pouze na základě povolení družstva. Nesmí při tom ohrozit výkon užívacího práva ostatních nájemců ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domu. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemce provádět jen se souhlasem členské schůze družstva. Pokud při opravách a úpravách bude nájemce užívat společné části domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva. V průběhu stavebních prací zajistí nájemce denní úklid na patře, ve výtahu a vstupním vestibulu domu, dojde-li ke znečištění těchto prostor.
5. Zástupce družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření, směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
6. Nájemce je povinen umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
7. Nájemce je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce společných částí domu a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím platí nájemce měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně ve lhůtě, určené stanovami družstva a platebním řádem.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvory, půdy apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory včetně společných balkonů ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Vybrané společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky. Představenstvo družstva má právo stanovit denní poplatek za užívání společných prostorů.
2. Nájemce je na výzvu družstva povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladuje.
3. Společná zařízení domu se mohou užívat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je nájemce povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
4. Nájemce je povinný zajistit, aby bylo při jeho odchodu ve společných prostorách zhasnuto, je povinen dbát na zavírání oken na chodbách, v technickém podlaží a v ostatních společných prostorách. Není oprávněn zasahovat do systému vytápění společných prostor, regulovat teplotu na radiátorech či teplo vypínat. Zakázána je dále bezdůvodná manipulace zejména s uzavěry studené a teplé vody, plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry a měřicími přístroji na dodávku tepla.
5. Není dovoleno vstupovat na střechu domu.
6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu družstva kdekoli v domě ukládat látky vznětlivé či jinak nebezpečné nebo užívat otevřeného ohně. Při manipulaci s výbušnými a hořlavými látkami a jejich držení je povinen dodržovat příslušná nařízení a právní předpisy, včetně povoleného množství těchto látek.
7. Nájemce je povinen zajistit, aby věci, jím skladované (například ve sklepních kójích), nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo zápachu.
8. Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy, upravující oblast protipožární ochrany.
9. Způsobí-li nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci, osoby s nimi bydlící, jejich podnájemci i návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě, dále rovněž na přilehlých pozemcích včetně kontejnerových stání.
2. Družstvo zajišťuje a kontroluje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. Zajišťuje zejména:

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

- a) mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech, určených ke společnému užívání,
 - b) čištění chodníků přilehlých k domu a úklid sněhu z těchto chodníků,
 - c) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
 - d) údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, základů apod.
3. Ve společných částech domu včetně výtahů platí zákaz kouření, konzumace alkoholu a užívání jakýchkoliv návykových látek.
 4. Není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu.
 5. Není dovoleno krmení holubů či jiných volně žijících ptáků či zvířat v celém objektu domu a k němu náležejícím pozemkům.
 6. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníku nebo přilehlých udržovaných zelených ploch nájemce, členové jeho domácnosti, jeho podnájemci, návštěvníci nebo jejich domácí zvíře, jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit. Vůči společenství odpovídá za nápravu nájemce. Nebude-li znečištění bez zbytečného odkladu odstraněno, zajistí družstvo jeho odstranění na náklady nájemce.
 7. Není dovoleno pouštět do domu neznámé osoby.

V. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý nájemce obdrží od družstva čip na ovládání hlavních domovních dveří, zajištěných elektronickým zámekem. Tento čip bude nájemci vydán i pro další osoby, žijící v bytě a přihlášené nájemcem k rozúčtování služeb. Při snížení počtu těchto osob v bytě bude čip nájemcem v odpovídajícím počtu vrácen.
2. Při vzniku nájemního práva k bytu obdrží nový nájemce od družstva též klíč od vchodových dveří k bytu.
3. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů, např. od kočárkárny, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domu a za jejich zařízení. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu nájemcem bytu mu družstvo poskytne na požádání a za úhradu klíč.
4. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. do strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod., jsou uloženy u odpovědné osoby.
5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny dbát na důkladné zavírání domovních dveří a dveří na schodiště. Jsou povinni dále dbát na uzamčení společných částí domu či jeho technických zařízení poté, kdy tyto prostory opouští.

VI. Klid v domě

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

1. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, učinili vhodná opatření a trvale se chovali tak, aby bez oprávněného důvodu nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a vůbec všechna zařízení, která vydávají hluk, je proto nutno používat jen takovým způsobem, aby nebyly nezúčastněné osoby rušeny. Na přiměřenou míru je nutno omezit v bytech i ve společných prostorách i hlučnost projevu všech osob. Tato opatření se vztahují i na návštěvy.
2. Osoby, bydlící v domě, jsou povinny dodržovat noční klid, a to v pracovní dny v době od 22.00 do 6.00 hodin, dále v sobotu, neděli a o svátcích v době od 22.00 do 8.00 hodin. V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.
3. Pokud je dočasně nutná existence nadměrného hluku v bytě nájemce například z důvodu opravy bytu, oznámí to nájemce předem v dostatečně lhůtě sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Údržbářské, stavební či jiné hlučné práce se zakazují v pracovních dnech v době od 20.00 hodin do 8.00 hodin, zcela jsou zakázány v neděli a o státních svátcích.
4. Nájemci nebytových prostor v domě jsou dále povinni respektovat příslušné právní předpisy, upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky družstva.
5. Rušitele klidu a pořádku v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Nebude-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, bude záležitost podle své povahy řešena příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení. Družstvo zároveň přistoupí k opatřením, vyplývajícím ze stanov družstva, a to včetně vyloučení nájemce, který za porušení klidu a pořádku odpovídá, z družstva.

VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen s písemným souhlasem družstva.
2. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, jejich svodů a dalších vedení je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

4. Čištění věcí, např. klepáním nebo vytřepáváním, je možné pouze mimo dům, a to na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty z oken a balkonů je nájemcům zakázáno, stejně tak je zakázáno zametání balkonů do vnějšího prostoru domu.
6. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

VIII. Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejím prostřednictvím předává družstvo informace nájemcům. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Nájemci bytů a nebytových prostorů jsou povinni označit svůj byt a prostor, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

1. Nájemce může chovat v bytě pouze přiměřený počet domácích zvířat. Za přiměřený počet se považuje například jeden pes nebo jedna kočka. Chování většího počtu zvířat je možné jen na základě souhlasu družstva.
2. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy, které stanoví požadavky veterinární péče na chov a zdraví zvířat.
3. Nájemce nese odpovědnost za domácí zvíře, které v bytě drží. Je povinen dbát, aby chovem domácího zvířete nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě.
4. Chovat v bytě zvířata, vyžadující zvláštní péči (druhy zvířat, vyjmenované ve vyhl. č. 411/2008), je možné pouze na základě povolení příslušného orgánu veterinární správy. Záměr chovat takové zvíře a jeho chov je nájemce povinen družstvu písemně ohlásit.
5. Družstvo je oprávněno zakázat nájemci chov zvířete v bytě v případě, že jeho chov působí ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nepřiměřené potíže mohou spočívat v neúměrném hluku (například časté a vytrvalé štěkání psa ve dne či v nočních hodinách, hlučný papoušek), dále například ve znečištění prostor, zápachu apod.
6. Důvodem zákazu chovu zvířete může být i skutečnost, že existuje reálný předpoklad vzniku budoucích obtíží, například skutečnost, že zvíře je nebezpečné životu a zdraví osob,

Bytové družstvo Chabařovická 1327 - 1333

pobývajících v domě (například svou povahou nebezpečný pes, jedovatý had či pavouk, divoká šelma).

7. Dojde-li chovem zvířete ke znečištění či poškození společných částí a jiných prostor a zařízení v domě a okolí, je chovatel povinen znečištění odstranit a poškození napravit. V případě, že chov zvířete vyvolá zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, je chovatel povinen je družstvu uhradit.
8. Nájemce, který chová zvíře způsobem v rozporu s ustanoveními stanov, domovního řádu či právních předpisů, bude družstvem vyzván podle okolností případu, aby v přiměřené lhůtě zjednal nápravu či ukončil chov zvířete v bytě. Nebude-li protiprávní stav odstraněn, bude jednání chovatele posouzeno jako hrubé porušení povinností z nájemní smlouvy.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Domovní řád se vztahuje na všechny uživatele družstevních bytů a nebytových prostorů s tím, že jejich bydlení a užívací právo je dále upraveno stanovami družstva a nájemní smlouvou, uzavřenou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
5. Domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva 8. června 2015

Za představenstvo Bytového družstva Chabařovická 1327 - 1333

místopředsedové družstva

Margareta Zdražilová
Mgr. Helena Černá

předseda družstva

ing. Jiří Zelený

Praha, dne 8. června 2015