

DOMOVNÍ ŘÁD

BD Chodovická 1902,1903,1904 Horní Počernice

čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí v domech bytového družstva Chodovická 1902,1903,1904, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva. Domovní řád upřesňuje obecně platnou legislativní normu a vyzdvihuje jednotlivé části tohoto normativu související s bydlením a užíváním bytového domu.

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) Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).

4) Společnými částmi domů jsou části domů určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce i bytové, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domů (např. oplocení) a pozemky v majetku družstva.

čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Nový Občanský zákoník.

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

3) Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve

výjimečných případech (havárií, 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) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu a nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

5) Nájemce je povinen řádně užívat najatý byt, společné části domu a plnění, jehož poskytování je spojeno s nájmem bytu, v souladu s nájemní smlouvou (tedy i v souladu s Pravidly, která jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy - § 2255 NOZ). Předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku pronajímatele a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda (§ 2264 odst. 2 NOZ). Respektovat pokyny pronajímatele vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny pronajímatele (informace o instalaci měřicí a regulační techniky, o odečtech, o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na informační tabuli v domě (§ 2256 odst. 2 NOZ).

6) Nájemci bytů (nebytových prostor) 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. (Přiměřené chování vůči sousedům, viz. zákon který stanoví, že nájemník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř – kouření, grilování na lodžích a balkonech, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky „emise“ vznikají v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání). To se vztahuje na byty, či byty pronajaté na základě nájemní smlouvy.

7) Nájemci bytů jsou odpovědní za jednání osob, které se s jejich souhlasem pohybují v prostorách bytů, příslušenství bytů a společných částí domů, případně jejich okolí.

8) Nájemce je povinen pronajatý byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu, opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu závady, které je povinno odstranit družstvo.

9) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, jež způsobil sám, nebo osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci i na jiných bytech (nebytových prostorách), společných prostorách a pozemcích patřících k domům. Neučiní-li tak, odstraní je družstvo na jeho náklady.

čl. 4 Držení domácích zvířat

1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.

2) V domě je zakázána držba zvířat, která jsou nebezpečná, a nejedná se o takový druh zvířete, který je běžně způsobilý ohrozit zdraví nebo život člověka.

3) Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat. Za větší počet zvířat se považuje 3 a více zvířat.

čl. 5 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. Týká se všech předmětů omezujících únikové cesty a hořlavých (části nábytku, dekorační předměty, pytle s odpady květiny, obuv).

2) Ve společných prostorách domů a bezprostřední blízkosti vchodů do domů je zakázáno kouřit.

3) Nájemci jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, popřípadě vstupům do zařízení CO,
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
- umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínu, a dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu,
- při umísťování dekoračních předmětů a květin ve společných prostorách (které neomezují únikové cesty, nejsou hořlavé) je dotýčný nájemce povinen se o ně starat a udržovat v čistotě, včetně jejich okolí.

4) Kočárkárny slouží pouze k ukládání kočárků a jízdních kol.

čl. 6 Prádelny, sušárny

Způsob používání sušáren stanoví členská schůze (viz jejich Řád).

čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1) Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umisťovat na vnější konstrukce domů např. lodžie, okna, fasádu, střechu televizní nebo rozhlasovou anténu, jejich svody a ani jiné zařízení a předměty. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled

2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nenamáčela zdi.

3) Za škody vzniklé v důsledku užívání oken, lodží apod. pro květiny nebo jiné předměty je odpovědný člen nebo nájemce družstva, který je tam umístil, a je povinen tyto škody družstvu plně nahradit.

čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1) Nájemci a osoby s nimi bydlící nebo jejich návštěvníci jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domech a na pozemcích k nim patřících.

2) Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domů (chodby, schodiště) a na přilehlých pozemcích a to zejména:

- A. zametání a stírání chodeb, schodišť, čištění oken, osvětlení a zábradlí na schodištích a chodbách,
- B. úklid sněhu z chodníků v majetku družstva, přilehlých k domům, péči o zeleň.

3) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domů nebo jejich okolí nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad.

4) Používá-li nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci společné prostory (kočárkárny, sušárny), jsou povinni je uklidit po skončení užívání. Je-li užívání spol. prostor spojeno se spotřebou vody nebo energie, je nájemce povinen po skončení užívání družstvu spotřebu nahradit stanoveným způsobem.

5) Smetí a běžný domácí odpad se vysypávají mimo dobu nočního klidu do sběrných nádob, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, suť a vše co není běžným domácím odpadem. V okolí sběrných nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty a pořádku. Tříděný odpad (viz. zákon o odpadech) sklo, papír, plasty, PET lahve, kovové předměty je povinnost odkládat do obecních sběrných nádob. Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče, starý nábytek, koberce, je nájemce povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu

ve společných prostorách domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, představenstvo vyzve k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí představenstvo družstva nápravu na náklady nájemce.

6) Rozhodne-li družstvo na členské schůzi, že úklid společných prostor domů a jejich okolí bude prováděn svépomocí, jsou nájemci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě nájemci neplatí úhrady za tyto služby.

čl. 9 Otevírání a zavírání domů

1) Nájemci jsou povinni při příchodu nebo odchodu dům řádně zavírat a v době od 22:00 do 6:00 hodin zamykat. V případě, že čl. schůze rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel nejméně jeden klíč od domovních dveří. Za zhotovení kopií klíčů a s jejich nakládáním je odpovědný každý nájemce. V případě, kdy výrobu kopií zajišťuje družstvo, děje se tak na náklady nájemce, požadujícího jejich výrobu.

2) Klíče od společných prostor a zařízení domů, včetně místa kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva BD uloženy na určeném místě.

3) Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.

čl. 10 Klid v domě

1) Nájemce je povinen zajistit, aby všichni, kdo jím najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu. Viz. čl. 3 odst.5, 6.

2) V době nočního klidu se nesmí používat hlučné nástroje a zařízení včetně pračky, a ani jiným způsobem (např. reprodukováným zvukem, hlasitým projevem) rušit ostatní nájemce a uživatele okolních bytů a společných prostor.

3) Noční klid je v pracovní dny od 22:00 do 6:00 hod., v sobotu, neděli a o svátcích od 22:00 do 8:00 hod.

4) Pokud je nájemce nucen způsobit nadměrný hluk v bytě, oznámí to předem sousedům. Nadměrný hluk je povinen omezit na co nejkratší dobu.

5) Nájemci, kteří opakovaně ruší klid v domech, vyzve představenstvo (písemně), aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti, obrátí se družstvo na Místní úřad s podnětem na projednání přestupku.

čl. 11 Osvětlení domů

- 1) Družstvo zabezpečuje osvětlení domů s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorách tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
- 2) Nájemci a osoby s nimi bydlící nebo jejich návštěvníci jsou povinni po sobě zhasínat ve společných prostorách, kde není automatické vypínání světel.

čl. 12 Topení a ohřev TUV

- 1) Vytápění a dodávku teplé vody zajišťuje družstvo.
- 2) V době vytápění (06-22 hod.) by se vnitřní teploty v obytných místnostech měly pohybovat mezi 20-22°C. V době nočního klidu se teplota omezuje zpravidla na 17-18°C.
- 3) Teplá užitková voda se dodává nejméně od 06-22 hod. s teplotou u spotřebitele 45-55°C.
- 4) Tato pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody platí, pokud členská schůze neurčí jinak.
- 5) Odvzdušňování otopné soustavy v bytech je nájemce povinen předem oznámit pověřené osobě

čl. 13 Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Tento domovní řád je závazný jak pro nájemce, kteří jsou členy družstva Chodovická 1902, 1903, 1904, tak i pro nájemce, kteří nejsou členy bytového družstva.
- 3) Spory vzniklé mezi nájemci navzájem a mezi nimi a družstvem, řeší příslušný orgán družstva, pokud jejich řešení nenáleží mimo družstevnímu orgánu.
- 4) Jestliže nájemce, nebo ti, kteří s ním bydlí, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle Občanského zákoníku stejným způsobem jako při porušení nájemní smlouvy nebo stanov.
- 5) Domovní řád je trvale vyvěšen v domech na místě všem přístupném.

Domovní řád byl schválen Členskou schůzí dne 21. 5. 2025 a nabyl účinnosti dne: