

Domovní řád

Článek 1 - Úvodní ustanovení

1.1 Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech Bytového družstva DONADO (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění a předpisy s ním souvisejícími a stanovami Bytového družstva DONADO.

Článek 2 - Základní pojmy

2.1 Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2.2 Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

2.3 Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie, komůrky).

2.4 Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, místnosti v suterénu domu, výtahy, rozvody tepla, studené a teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody plynu, rozvody elektřiny, společné antény, apod.

Článek 3 - Užívání bytu

3.1 Základní práva a povinnosti družstva při správě majetku, a užívání bytů, nebytových a společných prostor upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění a stanovy družstva.

3.2 Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zejména je povinno odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu v domech a jeho zařízení a zjišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3.3 Nájemce je povinen užívat byt, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.

3.4 Nájemce nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu družstva (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, plynu, vody, atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k provádění změny potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též i jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, apod. V takovém případě může družstvo žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Přitom nájemce odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, lodžii, apod.

3.5 Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu, např. lodžii, oken a fasády jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.

3.6 Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s nájemcem. Nájemce je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti a případných havárií.

3.7 Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Nájemce je povinen tento přístup do bytu umožnit. 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 zápis.

3.8 Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3.9 V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo zanechat u jiného nájemce adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 4 - Udržovací povinnosti družstva

4.1 Družstvo je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad při nich zjištěných.

Článek 5 - Udržovací povinnosti nájemce bytu

5.1 Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením.

5.2 Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou k nájemci či osobou, která byla nájemcem do domu bezdůvodně vpuštěna.

5.3 Neodstraní-li nájemce včas závady, za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění družstvo na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen nájemce uhradit družstvu.

Článek 6 - Úhrada za užívání bytu

6.1 Družstvo je povinno písemně oznámit nájemci bytu výši úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

6.2 Všem nájemcům je družstvo povinno oznamovat případné změny a výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to obvyklým způsobem.

6.3 Nájemce bytu je povinen oznámit družstvu do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména počet osob v bytě bydlících.

Článek 7 - Podnájem

7.1 Nájemce může přenechat svůj byt, nebo jeho část do podnájmu pouze s písemným souhlasem družstva, tj. v souladu se stanovami družstva.

Článek 8 - Užívání společných prostor a zařízení

8.1 Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.

8.2 Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory v domě musí být stále volně průchodné a čisté. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách domu přípustné.

8.3 V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.

8.4 Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám a nikoliv nájemcům.

8.5 O případné změně užívání společných prostor rozhoduje družstvo.

Článek 9 - Zajištění čistoty a pořádku v domě

9.1 Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika nájemcům se starají tito nájemci. Kontrolu čistoty a pořádku těchto prostor pravidelně provádí představenstvo družstva, stížnosti nájemců na čistotu a pořádek řeší představenstvo družstva. Nájemci i ostatní osoby s nájemcem bydlící jsou povinni v této souvislosti respektovat pokyny družstva.

9.2 Ve výtazích, na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.

9.3 Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

9.4 Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno sypat zejména suš, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.

9.5 Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny. Je zakázáno věšet prádlo tak, aby zasahovalo do oken či lodžie bytu pod ním a tím docházelo k jakémukoli znečištění oken či lodžií bytů pod ním nebo vstupního schodiště do domu.

9.6 Květiny v oknech, na lodžiích (balkonech) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

9.7 Udržování zeleně v okolí domu je zabezpečováno dle usnesení členské schůze.

Článek 10 - Informační zařízení v domě

10.1 Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam, mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.

10.2 Byty, sklepy a podlaží musí být označeny číslem. Družstvo je povinno umístit na viditelném místě orientační tabuli s uvedením jednotlivých bytů a nebytových prostor, včetně jmen nájemců.

10.3 Nájemci bytů jsou povinni na zvoncích nebo v jejich blízkosti vyznačit své jméno i jméno případných podnájemců.

10.4 Družstvo umístí na viditelném místě informační desku družstva, na které bude uvedeno složení představenstva, kontrolní komise a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu a informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.). Na této nástěnce jsou též nájemci informováni o členských schůzích a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor.

10.5 Družstvo je povinno zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, plyn, elektro, apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo po skončení provozu v nebytových prostorech.

10.6 Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem nájemcům bytů včas oznámeno.

Článek 11 - Čipy a jejich užívání

11.1 Každý nájemce má právo na čipy od vstupních dveří do domu dle nahlášeného počtu osob bydlících s nájemcem. Další čipy od domu si může nájemce opatřit na svůj náklad a bez nároku na náhradu. Čip ke vstupním dveřím do domu může být výjimečně se souhlasem představenstva zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, nebo v něm nemá pronajatý nebytový prostor.

11.2 Každý obyvatel domu je povinen trvale, podle rozhodnutí členské schůze, vstupní dveře domu za sebou zavírat a kontrolovat jejich zavření.

11.3 Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností s domovními uzávěry vody, plynu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném, nebo u odpovědné osoby, jejíž jméno musí být uvedeno na informační desce družstva.

Článek 12 - Otevírání a zavírání domu

12.1 Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude nájemce doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného nájemce, nelze vstup do domu umožnit.

12.2 V případě trvalého uzamčení domu je povinností družstva zabezpečit funkčnost zvonků a umožnit poště a dalším orgánům k plnění jejich povinností přístup do domu.

Článek 13 - Osvětlení domu

13.1 Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorech tak, aby byla zabezpečena bezpečnost osob. O funkčnost osvětlení se stará družstvo.

13.2 V domě s nouzovým osvětlením musí družstvo zabezpečit jeho provozuschopnost tak, aby plně sloužilo v případě poruchy proudu.

13.3 Uživatel bytu je povinen dbát na šetrnost osvětlení v domě a respektovat pravidla hospodárnosti a osvětlování používat pouze po dobu nezbytně nutnou.

13.4 Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce povinen při odchodu zhasnout.

Článek 14 - Sklepy

14.1 Při uskladnění věcí ve sklepě musí nájemce dbát na dodržování bezpečnostních požárních a hygienických předpisů.

14.2 Nájemce je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách dovoleno.

14.3 Nájemci jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby ve sklepě a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavě či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy, velké množství dřeva), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

14.4 Nájemci nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo je zde odložil a to bez nároku na náhradu případné škody.

Článek 15 - Domácí zvířata

15.1 Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) lze chovat, pokud jejich chov nezpůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domech a neohrožují obyvatele domu. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

15.2 Chov všech živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (vč. živočichů jedovatých či jinak nebezpečných) je v domě zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami, apod.)

15.3 Chov jakéhokoliv zvířectva ve sklepích a společných prostorách domu je zakázán.

15.4 Vlastník (držitel) je povinen dbát, aby psi ani jiná zvířata neznečišťovala společné prostory domu a je povinen neprodleně odstranit způsobenou nečistotu na místech, jejichž znečištění může být na závadu ostatním obyvatelům domu.

15.5 Chov zvířat v domě nesmí obtěžovat ostatní obyvatele domu a narušovat životní prostředí. Vlastník (držitel) zvířete se musí zdržet všeho, čímž by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného uživatele domu, nebo čím by vážně ohrožoval a rušil výkon jeho práv. Vlastník (držitel) zvířete musí zajistit, aby zvíře neobtěžovalo ostatní osoby v domě hlukem, štěkotem, vytím, pachem, pevnými a tekutými výkaly, přímým kontaktem, aby zvíře nevnikalo do cizích prostor, atd. Vlastník (držitel) psa je povinen ve společných prostorách domu včetně výtahů vodit zvíře na vodítku.

15.6 Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit představenstvu družstva k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni nájemníci, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého bytu, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto nájemníkovi.

Článek 16 - Klid v domě

16.1 Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí, bez důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem. Týká se i nájemců nebytových prostor v domě.

16.2 Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v domě nočního klidu, a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, magnetofony, gramofony, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí. Pokud stanovy družstva nebo představenstvo družstva nestanoví jinak.

Článek 17 - Společná a závěrečná ustanovení

17.1 Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro členy družstva, nečleny družstva a dále pro ostatní osoby bydlící v domě, kteří mají schválený podnájem v bytě či nájem nebytového a prostoru.

17.2 Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit představenstvo, kontrolní komise nebo členská schůze.

17.3 Ostatní práva a povinnosti členů a nečlenů družstva, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí ostatními právními předpisy, týkajícími se nájmu bytu, občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. v platném znění a stanovami družstva, tj. pokud se v domovním řádě nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné právní předpisy.

17.4 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

17.5 Ustanovení domovního řádu se vztahují nejen na nájemce, ale i na ostatní osoby v bytě bydlící, včetně návštěv nájemníků.

17.6 Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí zaviněně, úmyslně a hrubě poruší povinnosti stanovené v tomto domovním řádu (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi nájemce z bytu.

17.7 Nájemce a osoby s ním žijící jsou povinni svým jednáním a chováním jsou povinni dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany a tím předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání, apod. ve smyslu pojistné události. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady představenstvu družstva, případně v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.

17.8. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

17.9 Výtahy smějí ovládat pouze osoby starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabinách výtahů. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtahy samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

17.10 Každý nájemce je povinen dbát na to, aby se v domě nepohybovaly cizí osoby. V případě, že tento pobyt zjistí, je povinen neprodleně ohlásit tuto skutečnost představenstvu družstva.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 29.11.2004 a upraven v rámci platných předpisů představenstvem družstva dne 19.4.2016

Ing. Milan Křenek
předseda představenstva v.r.

Olga Poloprutská
místopředseda představenstva v.r.