

Domovní řád

Bytového domu v Praze 6, ul. Milady Horákové čp. 305

Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s občanským zákoníkem, souvisejícími příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává Bytové družstvo Milady Horákové 305 tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu.
- 2) Tento domovní řád je závazný pro nájemce a podnájemce bytového domu a dále pro všechny osoby, které v domě bezprostředně nebydlí (návštěvy) nebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti (např. stavební opravy, úklid, revize, odečty měřidel, apod.)

I. Práva a povinnosti nájemců

- 1) Nájemce bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:
 - a) aby mu družstvo předalo byt (nebytový prostor) ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami, tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
 - b) aby družstvo v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemci v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak družstvo bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemce na účet družstva tehdy, jestliže na tuto možnost družstvo předem upozornil. Družstvo má povinnost uhradit nájemci takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po předložení účtu a potvrzení o jeho zaplacení nájemcem,
 - c) na opravy v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno provádět na svoje náklady družstvo. Nezajistí-li družstvo jejich provedení bez zbytečného odkladu a bez zdůvodnění, může je nechat provést nájemník za obdobných podmínek jako odstranění závad na společných částech domu – viz výše písmeno b),
 - d) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím družstva,
 - e) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu (nebytového prostoru),
 - f) na podkladě živnostenského oprávnění provozovat v bytě živnost.
- 2) Nájemce bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnost:
 - a) užívat byt (nebytový prostor) v souladu se stanovami družstva, jeho domovním řádem a nájemní smlouvou,
 - b) byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno odstranit družstvo,
 - c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostorech) a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak, odstraní je po předchozím upozornění povinného nájemce družstvo na jeho účet,
 - d) povolit vstup do bytu (nebytového prostoru), pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů (nebytových prostorů) a byl na nutnost zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) předem ze strany družstva upozorněn,

- e) umožnit v bytě (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody a odečet naměřených hodnot,
- f) včas hlásit družstvu změny v počtu osob, které bydlí v bytě,
- g) provozovat v bytě jen takovou živnost, kterou je podle právních předpisů možné v bytě provozovat,
- h) v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit představenstvu družstva nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

II. Odemykání a uzavírání domu a přístup do jeho společných prostor

- 1) Každý nájemce bytu (nebytového prostoru) obdrží od družstva počet klíčů od hlavního vchodu do domu podle aktuálního seznamu evidovaných osob v bytě (nebytovém prostoru). To platí i při výměně zámku u těchto dveří hlavního vchodu.
- 2) Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží nájemce variantu klíče od hlavního vchodu do domu umožňující vstup chodbovými dveřmi v suterénu domu ke sklepním kójm, tvořícím příslušenství k bytu.
- 3) Klíče od dveří do společných prostor domu, např. od prádelny, sušárny, kočárkárny, svépomocné dílny apod., jsou uloženy u člena družstva, který je odpovědný za stav těchto prostor v domě a za zařízení a nástroje v nich umístěné. S uložením klíčů seznamuje družstvo nájemce na informační tabuli v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušného společného prostoru v domě nájemcem, např. kočárkárny, mu družstvo na jeho žádost a (za zálohu) poskytne samostatný klíč. Po skončení užívání společného prostoru v domě nájemce klíč družstvu vrátí. O převzetí a vrácení klíčů od společných prostor v domě vede představenstvo družstva evidenci.
- 4) Klíče od místností společných prostor v domě, kde jsou umístěna obslužná zařízení domu, např. strojovna výtahu, jsou uloženy u servisní organizace. S jejich uložením seznamuje družstvo nájemce na informační tabuli v domě.
- 5) Každý nájemce a podnájemce bytu a osoby s nimi bydlící jsou povinny zamykat dveře od hlavního a zadního vchodu do domu a po skončení užívání sklepních kójí a místností do společných prostor v domě i tyto dveře (včetně branky do dvora).

III. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a zajistit úklid společných prostor v případě jejich znečištění v důsledku nájemcem realizovaných prací v bytě (nebytovém prostoru).
- 2) Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích v majetku družstva. V tom zejména:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodišti,
 - b) osvětlení schodiště, chodeb a společných prostor v domě apod.
- 3) Nájemce a podnájemce bytu (nebytového prostoru) a osoby, které je s ním užívají, jsou povinni po skončení užívání společných prostor v domě, např. kutilské dílny, odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit je. Je-li užívání společného prostoru v domě spojeno se spotřebou vody nebo el. energie, je jeho uživatel po skončení jeho užívání povinen družstvu spotřebu uhradit.
- 4) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemců a podnájemců bytů (nebytových prostor) a osob, které je s nimi užívají. Odloženou věc jsou povinni na pokyn družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na jejich náklady poté, když je na tuto možnost upozornilo.

IV. Klid v domě

- 1) Nájemce a podnájemce bytu (nebytového prostoru) jsou povinni zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem, zápachem, apod.
- 2) V době od 22 hodin do 6 hodin jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni dodržovat v domě noční klid,
- 3) Pokud bude nájemce nebo podnájemce bytu (nebytového prostoru) provádět v nájemních prostorech hlučné činnosti a práce, je povinen o tom nejméně 1 den předem informovat ostatní uživatele domu formou písemného oznámení na informační tabuli v domě. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na nejkratší možnou dobu.
- 4) Nájemce a podnájemce bytů (nebytových prostor), kteří porušují pravidla o klidu v domě, vyzve družstvo, aby zjednali nápravu. Neuposlechnou-li této výzvy a budou i nadále pokračovat v porušování pravidel o klidu v domě, obrátí se družstvo o pomoc na příslušný obecní (obvodní) úřad.

V. Užívání společných prostor a zařízení domu

- 1) Společné prostory a zařízení domu se užívají pouze k určenému účelu tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Vchody, chodby, schodiště, půdy a jiné společné prostory se udržují volné. Společné prostory nelze využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu pokud představenstvo družstva nerozhodne jinak.
- 2) V domě není dovoleno bez písemného souhlasu představenstva družstva, aby nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) využívaly části společných prostor (chodby sklepů, schodiště, půdy, aj.
- 3) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech domu nebo z okna bytu.
- 4) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům. Nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají jsou povinni v maximální míře třídit a ukládat tříděný odpad do sběrných kontejnerů poskytovaných městskou částí.
- 5) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce a podnájemce bytu (nebytového prostoru) povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných prostorech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Toho, kdo tento zákaz poruší, vyzve družstvo k nápravě. Nebude-li ze strany vyzvaného učiněna náprava, zajistí družstvo nápravu na účet nájemce nebo podnájemce bytu (nebytového prostoru).
- 6) Větrání bytů (nebytových prostor) do vnitřních prostor domu je zakázáno.
- 7) Ve všech společných prostorech je zakázáno kouřit. Rovněž je zakázáno odebírat vodu z požárních hydrantů k jinému než určenému účelu.
- 8) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžií a oken či na fasádu nebo na střechu domu, je možné jen se souhlasem družstva. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.
- 9) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

VI. Sklepy a komory

- 1) Nájemce a podnájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen učinit taková opatření aby věci a předměty ukládané ve sklepních kójiích a komorách nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.
- 2) Nájemce a podnájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a vstupní dveře v chodbě vedoucí ke sklepním kójiím byly vždy uzamčeny, aby bylo zabráněno vniknutí cizím osobám.
- 3) Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm a kouřit ve sklepě.
- 4) Ve sklepě a komorách je zakázáno připojovat se na společný rozvod elektrické energie.

VII. Informace v domě

- 1) Družstvo poskytuje informace uživatelům domu na informační tabuli družstva, která je umístěna v přízemí domu u hlavního vchodu. Družstvo na ní seznamuje uživatele domu zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti družstva. Pokud chce některý z uživatelů domu umístit na informační tabuli družstva své oznámení, může tak učinit s vědomím představenstva (předsedy) družstva. Na jiných místech v domě než jsou informační tabule v přízemí, není dovoleno umisťovat jakékoli informace, reklamy a oznámení.
- 2) Na vstupních dveřích každého bytu (nebytového prostoru) umisťuje družstvo označení čísla bytu (nebytového prostoru). Označuje též podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě apod.
- 3) Nájemci bytu (nebytového prostoru) označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku jménovkami, popřípadě se jménem podnájemce.
- 4) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Držení domácích zvířat

- 1) V bytě je možno držet jen přiměřený počet domácích zvířat.
- 2) Nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni udržovat domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud držená domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity, agresivitou nebo jiným způsobem ostatní uživatele domu, vyzve družstvo jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je domácí zvíře nájemcem nebo podnájemcem bytu (nebytového prostoru) týráno. Nejedná-li tento uživatel domu po výzvě družstva nápravu, obrátí družstvo na příslušnou veterinární správu s žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) jsou odpovědní za držená domácí zvířata a odpovídají za škody, které způsobí v domě nebo jeho uživatelům a návštěvníkům.
- 4) Nájemci a podnájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni zajistit, aby jejich domácí zvířata neomezovala ostatní uživatele domu v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných prostor v domě a pozemku, který k domu patří drženými domácími zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 5) Vydala-li obec vyhlášku o držení domácích zvířat, jsou jejich držitelé povinni ji dodržovat.

X. Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti osob bydlících a užívajících dům.
- 2) Spory vzniklé mezi nájemci a podnájemci bytu (nebytového prostoru) navzájem a mezi nimi a družstvem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud jejich řešení nenáleží jinému orgánu.
- 3) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem uživatelům domu a jeho návštěvníkům na chodbě u hlavního vchodu do domu.
- 4) Tento domovní řád schválila členská schůze bytového družstva dne 4.5. 2016 a jeho platnost je od téhož dne.