

# BYTOVÉ DRUŽSTVO U HŘIŠTĚ

se sídlem Pražská 2645, IČ 251 14 611

www: bduhriste. byt-druzstvo.info, mail: bduhriste@seznam.cz, tel. 737 472 687, 603 484 344

---

## DOMOVNÍ ŘÁD (návrh)

### I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí bytového domu č.p. 2643 a 2645, bytového domu č.p. 2643 a bytového domu č.p. 2645 ve vlastnictví bytového družstva. Domovní řád navazuje na stanovy bytového družstva, na nájemní smlouvy a platnou legislativu, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ) a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a další související předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společně pro stopy a zařízení v budově, tedy pro všechny členy družstva, pro všechny nájemce, pro všechny podnájemníky a pro všechny členy jejich domácností a jejich návštěvy.
3. Dodržováním domovního řádu je možno předejít poškození, či zcizení majetku bytového družstva a zajištění celkové bezpečnosti v bytových domech ve vlastnictví bytového družstva a tím snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

### II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, vchod na střechu, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolovny, společné sklepní prostory, rozvody tepla, studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, výtahy a technologie výtahů (vč. strojoven a výtahových šachet), rozvody slaboproudu a zvonková tabla, dále se za společné části domu považují pozemky v majetku družstva a vnější fasáda budovy.

### III. Vzájemná práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti z nájmu bytů jsou upraveny v příslušných ustanoveních NOZ a jeho prováděcích předpisů a předpisů na ně navazujících a nájemní smlouvou. V případě družstevních bytů užívaných, jsou práva a povinnosti dále upraveny ve stanovách bytového družstva, příp. mohou být upraveny i usneseními členské schůze bytového družstva.
2. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinnosti vyplývající ze smluvních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Pronajímatel (PBD) je povinen zajistit dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby zajistil uživatelům bytů, nájemcům nebytových prostor plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu a nebytových prostor, využíváním všech služeb souvisejících s bydlením a zajišťovat administrativní práce spojené se správou a údržbou domu a dle možností i jeho modernizací.
4. Bytové družstvo vede technickou dokumentaci budovy a jejích částí, vč. bytů a nebytových prostor. Družstvo pečuje také o zařízení umístěná ve společných částech domu. Bytové družstvo zejména zajišťuje provádění pravidelné údržby, pravidelné revize instalací a zařízení v domě předepsaných příslušnými předpisy.

5. Pronajímatel (zást. PBD) je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu, nebytového prostoru, oprav společných částí, provedení odečtu, kontroly, případně 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 či nebytového prostoru policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu, nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je nájemce povinen v případě dlouhotrvající nepřítomnosti v bytě oznámit pronajímateli osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a sdělí pronajímateli kontaktní telefon a adresu na tuto osobu.

7. Nájemce bytu je povinen řádně užívat a udržovat byt a společné části domů. Dále nájemce provádí a hraří běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu a to v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, stanovami družstva a platnou legislativou.

8. Nájemce není oprávněn provádět v bytě, vyjma drobných oprav a běžné údržby bytu, stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, umísťovat jakékoliv předměty a zařízení na fasádu budovy, venkovní okenní parapety a okenní rám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (PBD), přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

9. Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

10. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení údržbových prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od vydání kolaudačního souhlasu.

11. Nájemce nebytového prostoru je povinen užívat tento prostor v souladu s nájemní smlouvou a tímto domovním řádem.

12. Nájemci bytů i nebytových prostor jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytech/nebytových prostorech a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli (PBD) k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah (činnost, která je zaměřena na hubení nebo omezení výskytu obtížného hmyzu skladištních létajících nebo lezoucího škůdců apod.) týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého z bytů či nebytových prostor, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto nájemci.

13. Nájemce je povinen seznámit se s platnými bezpečnostními a hygienickými zákony a předpisy a tyto dodržovat. Především se zdůrazňuje povinnost nájemce seznámit se s platným požárním řádem a tento dodržovat. Skladování hořlavín je upraveno platnými předpisy.

14. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele (PBD). Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

15. V případě zániku nájmu bytu/nebytového prostoru je nájemce povinen odevzdat byt/nebytový prostor zpět pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá vyklizený byt/nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

16. Je zakázáno vyhazovat potraviny, krmivo a různé předměty z okna a lodžii domu. Je rovněž zakázáno vyhazovat nedopalky cigaret a klepat popel z cigaret z oken a lodžii domu.

17. V zájmu ochrany majetku uživatele bytu se doporučuje, aby tento měl uzavřeno příslušné pojištění za škody vztahující se k bytu a jeho vybavení.

#### **IV. Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Vchody, chodby, průchody a schodiště musí zůstat volné (průchodné).
2. Společné prostory a zařízení domu se mohou užívat pouze k účelům, k nimž jsou určeny. Pronajímatel (PBD) může vydat časově omezené povolení k použití společných prostor pro uživatele bytů a nebytových prostor pro jiný účel.
3. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou na výzvu bytového družstva (PBD) povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor.
4. Uživatelé bytů, nebytových prostor a příslušenství k bytům jsou povinni zejména:
  - udržovat na vlastní poštovní schránce aktuální označení jmény pro doručování pošty
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, stoupačím vedením
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo nekontrolovatelně užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem plísní, zápachu, šíření hmyzu a hlodavců
  - je zakázáno uskladňovat věci mimo sklepní kóje,
  - při uskladnění věcí ve sklepních kójích musí uživatel dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
5. Domovní odpad jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni ukládat pouze do kontejnerů k tomu určených. Skladování odpadů ve společných prostorách je zakázáno.
6. Je zakázáno kouření ve všech společných prostorách domu. Je rovněž zakázáno používat střešní prostory. Ve výjimečných případech je to možné pouze s výslovným souhlasem PBD.

#### **V. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak v jeho okolí. Úklid společných prostor je zajišťován na Dohodu o provedení práce, příp. externí firmou, přičemž náklady na úklid jsou rozúčtovány mezi nájemce v souladu s nájemní smlouvou a platnou legislativou.
2. Vyklepávat koberce, rohožky a pod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno tuto činnost provádět z oken a balkónů.
3. Je zakázáno obsah svých schránek (především reklamy) vyházet na zem, nebo ponechávat kdekoli u schránek a v jeho okolí. Rovněž je zakázáno vyhazovat svůj obsah schránek do jiných poštovních schránek, či schránek Bytového družstva.
4. Nájemci bytů plně odpovídají za osoby, kterým vydali klíče od domu nebo jim umožnili vstup do domu, a dále za jimi způsobené škody a nepořádek.

#### **VI. Chov domácích zvířat**

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (např.: psi, kočky, morčata, chovní ptáci, plazi, apod.). Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Znečištění společných částí a jiných prostorů a zařízení, v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
2. Pro chov a držení zvířat platí ustanovení § 2258 občanského zákoníku. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

## VII. Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni ponechávat dveře domu uzavřené v denní i noční dobu a v době od 20:00 do 6:00 hodin zkontrolovat, zda po průchodu dveřmi došlo k jejich uzavření (uzamčení dveří), případně dveře musí sami uzamknout. Pronajímatel je povinen zajistit, aby každý člen družstva a každý nájemce obdržel jeden klíč od domovních dveří, nebo čip k otevírání dveří. Za výrobu kopií klíčů a nakládání s kopiemi klíčů je odpovědný každý nájemce. V případě, kdy výrobu kopií zajišťuje družstvo, děje se tak na náklady nájemce požadujícího jejich výrobu.
2. Nájemci jsou při použití dálkového otevírání dveří domu z bytových telefonů povinni zkontrolovat, koho do domu vpouštějí a neotvírat dveře automaticky bez dotazu přes telefon.
3. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě, včetně klíče od bytu, a to bez náhrady.

## VIII. Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravíky tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachy.
2. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V době tohoto klidu smí být provozována zařízení vydávající šířící hluk jen takovým způsobem, aby ostatní neúčastné osoby nebyly nikterak rušeny.
3. V případě schválené rekonstrukce, či jiných prací v domě a při použití hlučných nástrojů jako např. přiklepová vrtačka, sbíjecí kladivo a za použití hlučných ručních nástrojů kladivo, sekáč, škrabka na stěnu aj., jsou uživatelé bytů povinni tyto práce provádět jen od 8.00 do 18.00 a v sobotu, v neděli a o svátcích od 9.00 hod do 12.00 a od 15.00 do 18.00 hod.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů, zejména obč. zák. a stanov BD.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů v domě.
3. Domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva U Hřiště, dne ....., platnosti a účinnosti nabyt tento Domovní řád dnem schválení na této členské schůzi.
4. Opakované a hrubé porušování domovního řádu a požárních předpisů a stanov BD, může vést k ukončení nájemní smlouvy.

V Mělníku, dne ..... 2019

Zuzana Kopecká, v. r.  
místopředseda BD

Marcela Formánková, v. r.  
předseda KK

JUDr. Jaroslav Ježek, v. r.  
předseda BD