

DOMOVNÍ ŘÁD

Podkrušnohorské bytové družstvo

TEPLICE, DUCHCOVSKÁ 412/88C

DOMOVNÍ ŘÁD

Část I.

Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva v aktuálním znění.

Článek 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, garáže, prodejny, sklady). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části (prostory) bytu.
3. Příslušenstvím 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 domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, lodžie a balkony s vchodem ze společných chodeb, terasy, výtahy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, komíny, společné antény aj.
5. Prostranstvím jsou myšleny uzavřené a veřejnosti nepřístupné nezastavěné pozemky v majetku Podkrušnohorského bytového družstva či uzavřené a veřejnosti nepřístupné nezastavěné pozemky v pronájmu Podkrušnohorskému bytovému družstvu jiným vlastníkem.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru, vč. příslušenství, za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu, el. energie. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva), může být zajištěno

zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tom zápis.

4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je povinností nájemce (člena) družstva v případě dlouhodobé nepřítomnosti oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Za dlouhou dobu nepřítomnost je považována nepřítomnost delší dvou měsíců.
5. Nájemce je povinen chránit družstevní majetek, řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejich poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. Nájemci bytů (ani jejich návštěvy) nesmí poškozovat hydranty včetně jejich vybavení a zaplombování. Zjištěné případy budou posuzovány jako hrubé porušení nájemní smlouvy.
7. 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 (ve smyslu platných zákonů).

Článek 4

Úhrada nájemného a služeb spojeným s nájmem bytu

1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši nájemného za užívání bytu a záloh na poskytované služby a všem nájemcům oznamovat případné změny i výši poplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
2. Nájemce bytu je povinen platit úhradu za užívání bytu a služeb (popř. zálohy na ně) měsíčně, a to do posledního dne běžného měsíce. Rovněž je povinen uhradit doplatky za služby ve stanovené lhůtě po vyúčtování.

Článek 5

Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.
2. Nájemci bytů se společným příslušenstvím hradí drobné opravy a obvyklé udržovací náklady spojené se společným užíváním příslušenství, nedohodnou-li se jinak, zpravidla poměrně podle počtu osob, které v bytě bydlí.
3. Drobnými opravami jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu, uvedené v obecně závazných právních předpisech, pokud se pronajímatel v rámci těchto předpisů nerozhodne jinak.
4. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí nebo jej navštíví.
5. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen pronajímatel provádět na svůj náklad.
6. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.
7. Stavební úpravy bytu či jiné podstatné změny v bytě jsou možné pouze s písemným souhlasem družstva.

Článek 6

Skončení nájmu bytu

1. Po zániku práva nájmu bytu je dosavadní nájemce bytu povinen odevzdat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady. Má-li tyto závady odstranit nájemce bytu, stanoví pronajímatel zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění.

ČÁST II.

Zvláštní ustanovení

Článek 7

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů, užívání prostranství

1. Společné části domů:

a) Společné části domů se užívají k účelům odpovídající 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 domu dovoleno.

b) Nájemci bytů jsou povinni zejména :

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení a prostor civilní obrany
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

c) Ve společných prostorech domu (chodba, schodiště, výtah, půda, sklep apod.) platí přísný zákaz kouření.

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

e) Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako poškozování majetku. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce bytu povinen při odchodu zhasnout.

1. Prostranství:

a) Prostranství se užívají k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.

b) Na prostranství je zakázáno:

- jakkoliv manipulovat s ohněm (např. rozdělování ohně či zřizování ohniště, manipulace s pyrotechnikou apod.)
- provádět jakékoliv terénní úpravy bez souhlasu družstva
- odkládat věci

c) Nájemci jsou povinni se na prostranství chovat tak, aby nedocházelo k jeho znečištění, např. zvířecími či lidskými exkrementy, odhazováním nedopalků, ponecháváním komunálního odpadu apod.

Článek 8

Prádelny, sušárny, mandlovný, půdy

V prádelnách, sušárnách, mandlovnách a půdách není dovoleno skladovat předměty, rozdělovat půdu překážkami, kouřit a užívat otevřeného světla. Klíč od těchto prostor je uložen u osoby určené pronajímatelem a musí být kdykoli dosažitelný. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na vhodném místě. V době mrazů nesmějí půdní okénka a okna v sušárnách zůstat otevřena. U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po skončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny, nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě. Při ročním vyúčtování mu bude dle zapsaných hodnot vyúčtována spotřeba.

Článek 9

Sklepy

1. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Kouření a užívání otevřeného světla ve sklepech je zakázáno.
3. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Článek 10

Zajištění pořádku a čistoty

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat pořádek a čistotu.
2. Nájemce je povinen zajišťovat úklid společných prostor v domě (vestibul), zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě a spojovacích chodbách, mytí hlavních dveří, osvětl. zařízení, oken a zábradlí a odklízení sněhu z chodníků či schodů přilehlých k domu v zimním období. Tento úklid se zajišťuje dle dohody mezi nájemníky, případného rozpisu v příslušném objektu.
3. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou týdně, čistit zábradlí (popř. výtahové kabiny), jednou týdně čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepě, dvory, balkóny (pokud nejsou smluvně vyhrazeny pro jednoho nebo více nájemců), alespoň jednou za čtvrt roku čistit půdu, schodištní okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.
4. Pronajímatel se může s nájemci bytů dohodnout, že pořádek a čistotu v domech si nebudou obstarávat sami. Nájemci bytů budou pak – podle rozsahu vykonávaných prací – buď zcela nebo zčásti platit úhrady za tyto služby.
5. Vyklepávat koberce a rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (tzn. nikoliv z oken a balkonů).
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách přípustné.
7. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
8. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

Článek 11

Domácí zvířata

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí i exotická zvířata, která jsou v bytě držena. Je však povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, nebyl rušen noční klid a byla dodržována čistota, hygienické předpisy a chovem zvířat nebyli ohrožováni a ani omezováni ostatní nájemci domu.

Článek 12

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu, strojovnu výtahu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezatékala na ostatní balkony příp. Lodžie.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a zejména satelitních a radioamatérských antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší vzhled.
4. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. neónové a jiné reklamy) mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem pronajímatele. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu, musí být předem vyžádáno.
5. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní provozovatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
6. Předměty nečisté, nevhodné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a balkónech.

Článek 13

Ostatní zařízení v domě

Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci bytu nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti nájemce bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

Článek 14

Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce bytu má právo na jeden klíč od vstupních dveří do domu a do bytu, případně od výtahu. Další náhradní klíče od bytu a případně od výtahu si nájemce může opatřit s vědomím správy domu na svůj náklad, bez nároku na úhradu. Za klíč je považován i elektronický čip.
2. Klíč k domovním dveřím nesmí být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, pokud však nebyl správou družstva vydán přímo pro ni. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.

3. Po zániku práva na užívání bytu je nájemce povinen odevzdat správě domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, a to bez náhrady.

Článek 15

Otevírání a zavírání domu

Dům je trvale uzamčen. Z tohoto důvodu je každý povinen vždy dům zamykat.

Článek 16

Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek je po dobu nočního klidu tj. od 22:00 do 6:00 hodin. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, a podobné přístroje, aby hluk nezáležal do okolí.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Nájemci bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vyti apod.) a podle okolností tomu zabránit.
5. **5.** Provádí-li nájemce v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 18.00 hod.).

Část III.

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 17

Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem se řídí především ustanoveními Občanského zákoníku, jeho provádějícími vyhláškami a příslušnými vládními nařízeními.

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

Článek 18

Domovní řád byl schválen usnesením představenstva Podkrušnohorského bytového družstva dne 20. září 2018. Tento domovní řád je účinný dnem 1. října 2018.

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.
předseda družstva

Ing. Tomáš Zenk
člen představenstva