

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Republika

277 11 Neratovice, nám. Republiky 993, IČ 256 95 185

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád je vnitřním předpisem bytového družstva Bytové družstvo Republika (dále také jen "bytové družstvo"). Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech, jejichž vlastníkem je Bytové družstvo Republika, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemci jednotlivých bytů, příp. nebytových prostor, je upravena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dalšími na něj navazujícími a prováděcími předpisy a stanovami bytového družstva. Domovní řád je závazný pro nájemce - členy bytového družstva a zároveň i pro nájemce - osoby, které nejsou členy bytového družstva, a pro všechny osoby, jimž nájemce bytů a nebytových prostor umožní vstup do domu.

Článek 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. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
 3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly nájemcem užívány současně s bytem (např. sklep, komora mimo byt apod.).
 4. Společnými prostorami domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, lodžie, sušárny, kočárkárny, kolárny, technologie výtahů včetně strojoven a výtahových šachet, čerpací jímky, společné části sklepů, stoupačí vedení včetně hlavních uzavíracích ventilů, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny včetně měřičů, rozvody a zařízení domovních telefonů (tzv. domofonů) a zvonků až po bytové rozvody, vzduchotechniky, rozvodny, předávací stanice, místnosti v suterénu domu s umístěním hlavních uzávěrů vody a plynu, místnosti po zrušených prádelnách, mandlech a klubovnách (pokud nejsou využívány pro správu družstva či nejsou pronajaty nájemcům), a i ty části, které jsou příslušenstvím domu (zadní rampa, anglické dvorky) apod.
- Společnými prostorami domu nejsou rozvody telefonů, televizního signálu a internetu (spravované externími dodavateli služeb), vstupní dveře do bytů, komor a sklepů, bytové uzávěry vody a plynu.
5. Pod pojmem "pronajímatel" se rozumí bytové družstvo.
 6. Pod pojmem "nájemce" se rozumí nájemce bytu nebo nebytových prostor, a to bez ohledu na to, zda se jedná o člena nebo nečlena bytového družstva.
 7. Nájemní smlouvu lze uzavřít za podmínek stanovených zákonem a způsobem upraveným ve

stanovách bytového družstva a usnesení orgánů bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

Článek III.

Vzájemná práva a povinnosti z nájmu bytu, resp. nebytových prostor

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu, resp. nebytových prostor, upravují příslušná ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, dalších na něj navazujících a prováděcích předpisů, stanovy bytového družstva, další interní předpisy bytového družstva, usnesení orgánů bytového družstva a nájemní smlouva.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).

3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, udržovat předmět nájmu, společné prostory a zařízení domu v řádném stavu, provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu předmětu nájmu a opravy detailně specifikované ve stanovách bytového družstva, v usneseních orgánů bytového družstva a v nájemní smlouvě.

4. Nájemce je oprávněn provádět přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny předmětu nájmu (a to i na vlastní náklady) výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu na své náklady odstranil.

5. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, ve kterém se předmět nájmu nachází, pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. To platí zejména pro obtěžování hlukem, prašností a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku.

6. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu (nebytových prostor) za účelem kontroly dodržování podmínek nájemní smlouvy a dále k provedení prohlídky technického stavu předmětu nájmu, k provádění revizí technických zařízení, k odečítání stavu měřidel a ukazatelů, k provádění oprav, údržby a instalací technických zařízení a jiných prací nutných k řádnému provozu předmětu nájmu, popř. ostatních bytů, nebytových prostor či domu jako celku apod. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku apod.) lze zpřístupnit byt (nebytové prostory) i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen oznámit tuto skutečnost včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

7. Zjistí-li nájemce v pronajatém bytě (resp. nebytových prostorách) poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli.

8. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

9. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl

a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů. Odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

10. Nájemce může přenechat byt (nebytové prostory) nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek IV. Držení domácích zvířat

Nájemce má právo chovat v bytě domácí zvířata, nepůsobí-li jejich chov pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Nájemce je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Článek V. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory domu 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 je ve společných prostorech zakázáno. Vchody, chodby a schodiště musí zůstat volné. Věci odložené ve společných prostorech domu bez předchozího oznámení a povolení bytového družstva mohou být bytovým družstvem na náklady vlastníka této věci odstraněny. V tomto případě bytové družstvo neodpovídá vlastníku této věci za případnou škodu na této věci.

2. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou na výzvu pronajímatele povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, které ohrožuje bezpečnost.

3. Nájemci jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a stoupacím vedením,
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené v domě nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

4. Při uskladnění věcí v pronajatých prostorech musí nájemce dbát na dodržování bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů. Za porušení těchto předpisů a za jejich důsledky nese odpovědnost v plném rozsahu nájemce.

5. Komunální odpad jsou nájemci bytů a nebytových prostor povinni ukládat do kontejnerů a na místa k tomu určená. Nájemci nebytových prostor si nádoby na komunální odpad a odvoz komunálního odpadu zajišťují vlastními silami a na své vlastní náklady.

6. Ve společných prostorech domu platí zákaz kouření.

7. Společnými prostory jsou i sušárny, kolárny a další výše neuvedené společné prostory nacházející se v domě.

Článek VI. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu (nebytových prostor) nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty. Neodstraní-li nájemce neoprávněně instalované zařízení, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

2. Květiny v oknech, na balkónech, lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Vyhadzování předmětů, jakož i cigaretových nedopalků a popela, z oken, balkónů a lodžii, je přísně zakázáno.

3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů nebo jakýchkoliv jiných zařízení (reklama apod.) na střeše a štítových zdech domu je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavebně-technický stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Článek VII. Ostatní zařízení v domě

K hlavnímu elektrickému spínači, uzávěrům vody, topení a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením musí být zajištěn odpovědným osobám volný přístup. Jsou-li uvedena zařízení v prostorách přidělených určitému nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby v případě nezbytné potřeby byl přístup pod kontrolou zajištěn.

Článek VIII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (klepadla) a po skončení prací musí nájemce po sobě uklidit.

3. Bytové družstvo zajišťuje řádnou údržbu, pořádek a čistotu ve všech společných prostorách domu.

Bytové družstvo zajišťuje zejména:

- mytí a stírání schodiště a chodeb,
- čištění oken a zábradlí na chodbách, schodištích a schodišťových balkónech,
- udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání, sklepech a provozních místnostech a prostorách,
- čištění a úklid sněhu na chodnicích ve vlastnictví bytového družstva (průchodech a jejich schodech) a na chodnicích nacházejících se na pozemcích přiléhajících k domu ve vlastnictví bytového družstva,
- opravy společných prostor a technologických zařízení, osvětlení, vzduchotechniky, výtahů apod.
- osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
- deratizaci společných prostorů domu dle zvláštních předpisů,
- dostatečné množství kontejnerů na komunální odpad,
- instalaci bezpečnostního kamerového systému ve společných prostorách jednotlivých domů.

4. Usnese-li se členská schůze bytového družstva, že úklid společných prostor domu a chodníků bude prováděn svépomocí, jsou nájemci povinni zajistit plnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci bytovým družstvem přiděleny. V tomto případě nájemci neplatí úhrady za tyto služby (nebo jejich část).

Článek IX. Otevírání a zavírání domu a jeho osvětlení

1. Nájemci jsou povinni uzavírat hlavní vstupní dveře do domu. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou povinni dům zamykat. Pronajímatel je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel klíče od hlavních vstupních dveří příslušného domu a od poštovní schránky.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí pronajímatele uloženy u osoby určené bytovým družstvem.

3. Klíče od místností, kde se nacházejí obslužná zařízení (např. strojovny, strojovny výtahů, hlavní měřidla apod.) jsou uloženy u osoby určené bytovým družstvem.

4. Jméno osoby určené bytovým družstvem k uložení klíčů od společných prostor a od místností, kde se nacházejí obslužná zařízení, bude uveřejněno na informačních vývěskách v jednotlivých domech.

5. V případě dočasného užívání uzamykatelných společných prostor domu (kolárny, kočárkárny, sušárny) nájemcem mu bytové družstvo poskytne na požádání klíč od těchto prostor. Po skončení užívání těchto společných prostor je nájemce povinen vždy tyto části uzamknout a klíče vrátit.

6. Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení společných prostor.

Článek X. Klid v domě

1. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní uživatele domu a ostatní třetí osoby nadměrným hlukem. Pokud nájemce způsobí nadměrný hluk v důsledku např. oprav, dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.

2. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou všichni povinni dodržovat noční klid.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

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

Porušování domovního řádu bude posuzováno jako porušování povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne 1. prosince 2015 a téhož dne nabyl účinnosti.

Tímto domovním řádem se ruší Domovní řád ze dne 3.12.2009.