

DOMOVNÍ ŘÁD

I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí bytového domu ve **vlastnictví bytového družstva Listopad**. 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, společné prostory a zařízení v budově, tedy pro všechny členy družstva, pro všechny nájemce, pro všechny podnájemníky a pro všechny členy jejich domácností a jejich návštěv.

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, kolárny, společné sklepní prostory, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné TV a datové rozvody, výtah 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.
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 povinností vyplývajících ze smluvních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. 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.
4. Nájemce bytu je povinen řádně užívat a udržívat byt a společné části domů. Dále nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, stanovami družstva a platnou legislativou.
5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě 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, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.
6. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, které podléhají schválení, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.
7. Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v bytě vždy v souladu se stavebním zákonem v platném znění, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu .

8. V případě, že nájemce v bytě nebydlí, může jej dát třetí osobě do podnájmu pouze po získání písemného souhlasu pronajímatele. Nedodržení tohoto postupu je hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

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

10. 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 k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah 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.

11. 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 hořlavin je upraveno platnými předpisy.

12. 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.

13. 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.

2. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Vchody, chodby, průchody a schodiště musí zůstat volné.

3. Uživatelé bytů, nebytových prostor a příslušenství k bytům jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, stoupacím vedením,
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo nekontrolovatelně užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích nebyly zdrojem plísní, zápachu, šíření hmyzu a hlodavců; a dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
- je zakázáno uskladňovat nepotřebné vybavení bytu a jiné věci mimo sklepní kóje a v ostatních společných prostorách.

4. Domovní odpad jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni ukládat pouze do kontejnerů k tomu určených. Skladování odpadů ve společných prostorách je zakázáno.

5. Je zakázáno kouření ve všech společných prostorách domu.

6. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení holubů a ostatního ptactva na lodžích a oknech bytů ani ve společných částech domu.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno tuto činnost provádět z oken a balkónů.

2. 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. Klid v domě

1. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni užívat je v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachy.
2. V době od 22:00 do 6:00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V době tohoto klidu smí být provozována zařízení vydávající a šířící hluk jen takovým způsobem, aby ostatní neúčastněné osoby nebyly nikterak rušeny.
3. V případě schválené rekonstrukce či jiných prací v bytě a při použití hlučných nástrojů jako např. příklepová vrtačka, sbíjecí kladivo, bruska, sekáč, škrabka na stěnu aj. jsou uživatelé bytů povinni tyto práce provádět jen od 8.00 do 18.00 a ve dnech volna (sobota, neděle, svátky) od 9.00 hod do 12.00 a od 15.00 do 18.00 hod.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů v domě a jejich návštěvníky.
3. Tento aktualizovaný „Domovní řád“ byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Listopad dne 26.března 2019 a schválením nabyl účinnosti.
4. Opakované a hrubé porušování domovního řádu, požárních předpisů a směrnic může vést k ukončení nájemní smlouvy.
5. Při nedodržování pravidel domovního řádu – zejména ukládání nepotřebného vybavení bytu a odpadů v nebytových prostorách domu, zejména v suterénu – budou náklady za vyčištění rozúčtovány všem nájemníkům dotčeného vchodu.