

Domovní řád

Bytového družstva Přesličková 2886

čl.1 Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony (např. zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník a zákon č. 90/2012 Sb. o Obchodních společnostech a družstvech (dále jen ZOK) a stanovy Bytového družstva Přesličková 2886 domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy družstva, nájemníky, podnájemníky, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy, případně i na nájemce nebytových a společných prostor domu (dále jen bydlící).
3. Dodržování pravidel domovního řádu pomáhá zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto družstvo očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

čl.2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je ve vlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo (dále jen družstvo) jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
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, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi (prostory a zařízení) domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, technické místnosti, sušárna, kočárkárny, výtahy včetně strojovny a dále rozvody - tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody studené vody, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
5. Nájemce bytu se rozumí oprávněný uživatel bytu, člen družstva i nečlen, s platnou nájemní smlouvou.

čl.3 Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Družstvo zejména pečuje o to, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu. Družstvo pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domu, např. výtahy a jejich strojovny. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
2. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

čl. 4 Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady bytu nebo na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit uživatel bytu, pokud na to předem upozorní představenstvo družstva. Neoznámí-li nájemce družstvu poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů.
2. Úklid, údržbu a drobné opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení. Za drobné opravy se nepovažují opravy svislých rozvodů energií, tepla včetně radiátorů, teplé a studené vody, kanalizace nebo společné antény. Údržbu a opravy společných částí a zařízení domu hradí družstvo. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemce bytu, postupuje družstvo podle vymezení společných částí domu.
3. Nájemce bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu v bytě, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad samo a požadovat náhradu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit osobě pověřené představenstvem družstva, aby provedla instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
7. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je člen-nájemce povinen, pokud ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámit to včas družstvu. Současně je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
8. Nájemce bytu je povinen požádat písemnou formou představenstvo družstva o souhlas k stavebním úpravám v bytě, a to ještě před zahájením těchto úprav. Vyžaduje-li tato úprava dokumentaci stavebních změn ze zákona, přiloží tuto dokumentaci k žádosti. V případě porušení této povinnosti může družstvo požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil nebo může být nájemci opakovaně udělena smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč. Družstvo je oprávněno kontrolovat rozsah prováděných stavebních prací.
9. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Jsou-li prováděny takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů či společných prostor v domě, nebo opatření vyžadující rekonstrukci svislých rozvodů, nebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie

nebo živelné události, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10. Nájemce bytu – člen družstva je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce domu a do příslušných fondů podle stanov družstva. Spolu s tím platí nájemce (člen i nečlen družstva) měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
11. Bydlící jsou povinni dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárních zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
12. Podnikání v bytě je upraveno článkem 5, odst. 2. tohoto domovního řádu.
13. Poškozování majetku v soukromém a společném vlastnictví řeší ustanovení Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., § 2267 a příslušná ustanovení Trestního řádu. Při jakémkoliv poškozování majetku družstva může být družstvem udělena nájemci smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč.
14. Nájemce je povinen hlásit změny v počtu bydlících do 30 dnů po jejich vzniku. V případě, že nebylo včas nahlášeno zvýšení počtu osob v bytě, může být družstvem udělena nájemci pokuta až do výše 1 000,- Kč. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

čl.5 Užívání bytu

1. Byt může být užíván pouze k bydlení. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
2. Podnikání v bytě nebo nebytových prostorách je možno provozovat pouze s výslovným souhlasem družstva. Za porušení ustanovení tohoto odstavce může být družstvem udělena opakovaně smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč.
3. Podnájem bytu nebo jeho části může být sjednán jen s písemným souhlasem družstva na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle § 2756 Občanského zákoníku a je důvodem k vyloučení z družstva. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu a upravuje podmínky skončení podnájmu. Byl-li podnájem sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Po skončení podnájmu nemá podnájemce nárok na náhradní podnájem. Smlouva dále obsahuje povinnost podnájemníka respektovat předpisy družstva týkající se užívání bytu. Za porušení předpisů družstva může být družstvem udělena nájemci smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč.
4. Opakované porušování předpisů družstva může být důvodem k ukončení pronájmu.

čl.6 Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory domu se mohou používat jen k účelům k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není v společných prostorách dovoleno. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné.

2. Nájemci bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor, tj. např. odstranit ze společných prostor své věci, které tam skladují. V opačném případě je družstvo oprávněno tyto věci z objektu odstranit dodavatelským způsobem. Náklady spojené s likvidací neoprávněně odložených věcí uplatní na zjištěném majiteli.
3. Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby, které s ním bydlí, škodu na společných prostorách a zařízení domu, je nájemce bytu povinen je na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.
4. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům
 - 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.
5. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku družstva.
6. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je bydlící povinen při odchodu zhasnout světlo.
7. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou elektrické energie a vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit družstvu způsobem, který družstvo určí.

čl.7 Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) a za zvířata svých návštěv. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě. Znečištění společných částí, jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
2. Pro chov šelem, plazů, ještěřů, exotických, dravých a jedovatých zvířat je nájemce povinen si od družstva vyžádat písemný souhlas. Písemného souhlasu je rovněž třeba pro držení většího počtu domácích zvířat.
3. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč, případně zahájeno řízení o vyloučení z družstva.

čl.8 Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce balkonů a oken či na fasádu nebo střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu. Předměty instalované bez souhlasu družstva budou odstraněny na náklady majitele.
3. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo balkony nacházející se v nižších patrech.
4. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv věcí, včetně nedopalků cigaret, z oken a balkonů.

5. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč, popřípadě spolu s náhradou vzniklých škod a zahájeno řízení o vyloučení z družstva.

čl.9 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
 - mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání,
 - čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
 - osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
 - zajišťování údržby a oprav společných prostor a zařízení, jakož i střechy, základů apod.
3. U nebytových prostor je zajištěn pořádek a úklid smlouvou s nájemcem tohoto prostoru.
4. Uživatel, který provádí se souhlasem družstva opravy či modernizaci bytu, je povinen zajistit průběžný úklid včetně úklidu případné suti, a to i v dotčených společných prostorách domu. Totéž platí i pro nájemce nebytových prostor.
5. Nájemníci jsou povinni udržovat čistotu a pořádek též v příslušných uzamčených chodbách ke sklepním kójím.
6. Vyklepávání koberců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených.
7. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách přípustné.
8. Větrání do společných prostor domu je zakázáno.
9. Ve všech společných prostorách a zařízeních domu je zakázáno kouřit a jiným způsobem je znečišťovat (např. ve výtazích).
10. Za porušení ustanovení tohoto článku může být družstvem udělena smluvní pokuta až do výše 1 000,- Kč, popřípadě spolu s náhradou vzniklých škod a případně zahájeno řízení o vyloučení z družstva.

čl.10 Otevírání a zavírání domu

1. Vstupní vchodové dveře a dveře orientované do vestibulu domu se uzavírají automaticky pomocí elektronického čipu. V odůvodněných případech a na požádání je možné nájemníkovi přidělit i více čipů. Vydávání čipů je zpoplatněno a o jejich vydání je družstvem vedena evidence.
2. Při vzniku nájmu k bytu si nový nájemce vyžádá od předcházejícího nájemníka přidělené elektronické čipy a klíč od příslušných sklepních prostor. Má-li předcházející nájemce nadbytečný počet čipů, je povinen je předat družstvu. Současně mu bude vrácen poplatek za předaný čip.
3. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů, např. kočárkárny, sušárny, technické místnosti apod., jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domu. S uložením klíčů seznamuje družstvo nájemce na vývěsce v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu (např. kočárkárna) nájemcem bytu mu na požádání poskytne družstvo klíče za úhradu.
4. Klíče od místností, kde jsou obsluhována zařízení domu, např. strojovny výtahů, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznámí družstvo nájemce na vývěsce v domě.
5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře domu byly trvale uzavírány a zabráněno se tak vstupu nepovolaných osob do domu. Po skončení užívání společných částí domu platí tato povinnost obdobně.

čl.11 Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a pachem. O víkendech a svátcích je zakázáno po 18. hodině používat v bytě hlučné nástroje, jako např.: elektrické vrtačky, pily, brusky apod.
2. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

čl.12 Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační desku, jejímž prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům bytů. Jiná místa v domě nesmí být k informačním účelům používána. Družstvo má rovněž **zřízenou internetovou stránku s označením www.bdpreslickova.cz**. Na těchto stránkách informuje družstvo své nájemníky o důležitých předpisech vztahujících se k chodu družstva.
2. Nájemci bytů jsou povinni označit svůj byt, domovní zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníka. Sklepní kóje se označuje pouze číslem shodným s číslem bytu.
3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné na dům umístit jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

čl.13 Komunální odpad

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni odkládat složky komunálního odpadu na určené místo do určených a označených kontejnerů.
2. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek kolem sběrných kontejnerů. Je zakázáno spalovat odpad a jeho složky v kontejnerech a užívat je k jinému účelu, než jsou určeny.

čl.14 Závěrečná ustanovení

1. Družstevní domovní řád platí obdobně pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Na uživatele bytů, kteří nejsou členy družstva, se domovní řád vztahuje s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení § 741 až 747 zákona o obchodních korporacích se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Domovní řád pro BD Přeslíčková 2886 ze dne 30.11.1999 se ruší.
5. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne 14. května 2015.

Bytové družstvo Přeslíčková 2886/
Přeslíčková 2886/11
106 00 Praha 10 - Zahradní Město
IČO 25737295

