

Domovní řád nájemních bytů

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových a společných částí domů a opravy v bytech, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a nájemní smlouvou.

Čl. 2 Základní pojmy

1. vlastník – družstvo, spoluvlastník
2. nájemce – družstevník, spoluvlastník
3. uživatel bytu – nájemce, podnájemce nebo osoby s nimi bydlící
4. správce - právnická či fyzická osoba pověřená družstvem

Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje § 2201 - 2331 občanského zákoníku.
2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez předchozího souhlasu vlastníka, a to ani na vlastní náklady. Správce či vlastník může žádat, aby úpravy provedené bez souhlasu vlastníka byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Nájemce odpovídá za případné škody, které vzniknou neoprávněným provedením změn a úprav.
3. Správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel teplé, studené vody a indikátorů tepla. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně nájemce na telefonní číslo nebo adresu - viz Čl. 3 bod 4., kterou nájemce písemně sdělil správci, a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie požaduje vlastník v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce písemně oznámit správci telefonní spojení, na kterém bude možné konzultovat postup správce při řešení havárie. Alternativním řešením je předání písemného zplnomocnění na osobu(y), oprávněné k zpřístupnění bytu s uvedením plné adresy a telefonního spojení na tuto osobu (tyto osoby). Zplnomocnění musí obsahovat písemný souhlas této osoby (těchto osob) se zastupováním nájemce.
5. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. 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 zákonného důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Nájemce je povinen označit svůj byt, případně zvoněk u bytu jmenovkou se svým jménem příp. jmény uživatelů bytu. Jmenovky na domovní schránky a zvonky v přízemí vyrábí a umísťuje správce z důvodu jednotného vzhledu. Obsah jmenovky určuje nájemce bytu s ohledem na místní zvyklosti a vzhled ostatních jmenovek.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu může chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v bytě obvyklý. Tato je možno chovat pouze, za podmínky že není jejich chov hygienicky závadný, neohrožuje čistotu, klid a bezpečnost v domě.
2. Chovatel psa je povinen na výzvu správce doložit plnění ustanovení vyhlášek o místních poplatcích.
3. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byl dodržován klid, čistota a hygiena v domě i v jeho okolí. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je správce oprávněn nechat znečištění odstranit na náklady nájemce, v jehož bytě je zvíře drženo.

Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společnými prostorami se rozumí veškeré prostory a zařízení v objektu, které nejsou ze smlouvy oprávněně užívány jedním nebo více nájemci a sklepy.
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu (kočárky, jízdní kola, nábytek aj.), není ve společných prostorách dovoleno (mimo k tomuto účelu vyhrazené prostory).
3. Nájemci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům rozvodů ÚT, vody, hydrantům, měřičům;
 - b) ve společných částech domu neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně;
 - c) ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
 - d) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny.
 - e) je zakázáno v domech garážovat motorová vozidla vyjma prostor k tomu určených.
4. Nájemce je povinen dodržovat dopravní značení i značky související s příjezdovou komunikací. Zásadně nesmí parkovat vozidlo před vchodem do domu, na chodnících, jejich napojení na pozemní komunikace a před nádobami na odpad.
5. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy, letáky aj.) mohou být umístěny jen se souhlasem správce. Jakmile právo umístění informačního zařízení zanikne, jeho dosavadní uživatel je na vlastní náklady odstranit a uvede vše do původního stavu. Nepovolené výše uvedené zařízení může správce odstranit na náklady toho, kdo je na nich uveden nebo má z jejich umístění prospěch.
6. Způsobí-li nájemce bytu, osoby s ním bydlící nebo jejich návštěva škodu na společných prostorech a zařízení domu, je tento nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí správce odstranění škody na náklad nájemce bytu.
7. Způsob užívání sušáren stanoví správce.

Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu správce umísťovat na vnější konstrukce lodžii, oken, na fasádu, na střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii, zábradlí balkonů apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén vč. jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu správce. Anténa nesmí přesahovat obrys domu (nesmí být vně balkónu). Stavební úřad může nařídit přeložení, úpravu nebo odstranění antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, nebo které ruší jeho vzhled.
4. Výše uvedené zařízení namontované bez souhlasu správce, nebo namontované bez dodržení podmínek dohodnutých se správcem, musí být odstraněno na náklad toho, kdo jejich montáž nařídil nebo je bez souhlasu instaloval.

Čl. 7 Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Nájemce, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Nájemci bytů jsou povinni podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb, ale i společných prostor ve sklepě, tím, že hrubé znečištění, které svojí činností způsobí, ihned sami odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jejich náklad.
2. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkonů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
3. Ve společných částech domu je zakázáno:
 - a) kouření a odhazování nedopalků cigaret;
 - b) venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru;
 - c) odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků;
 - d) skladování nábytku,
 - e) vyklepávání koberců, rohožek apod.;
4. Úklid ve společných prostorech, okolí domu, úklid sněhu a údržbu společných částí a zařízení domu zajišťuje správce.
5. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu.

Čl. 8 Otevírání a zavírání dveří a oken

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zamykat dům. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou instalovány hlavní uzávěry (plynu, vody, ÚT a apod.) jsou umístěny u domovníka a správce.
2. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V době mrazů musí být okna uzavřena.
3. Umožnit vstup do domu může uživatel bytu pouze své vlastní návštěvě nebo osobě, která v domě bydlí.

Čl. 9 Klid v domě

1. Nájemce, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Ve všední dny v době od 22.00 do 6.00 hodin, o víkendu a svátcích v době od 22:00 do 8:00 jsou všichni uživatelé prostor domu povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk (bouchání dveří, hádky aj.). Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní nájemce.
3. Praček pro domácnost lze v bytech užívat pouze mezi 8 a 21 hodinou, pokud se nájemci nedohodnou jinak.

Čl. 10 Opravy a údržba prováděná v bytech

1. Nájemci jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu.
2. Na náklady vlastníka jsou odstraňovány závady na:
 - a) rozvodech ústředního topení: rozvody po hlavní uzávěr v jednotlivých bytech;
 - b) svislých rozvodech teplé a studené vody až po hlavní uzávěry v jednotlivých bytech;
 - c) svislých potrubních rozvodech kanalizace;
 - d) rozvodech elektrické energie od hlavního domovního rozvaděče až po hlavní bytový jistič, umístěný v rozvodnici na chodbě domu;
 - e) rozvodech domácího telefonu a zvonků, koncová zařízení nejsou do této péče zařazeny;
 - f) výtahu v celém rozsahu
 - g) obvodovém plášti domu, vnitřní povrchová úprava stěn tvořící obvodový plášť domu není do této péče zařazena;
3. Na náklady vlastníka nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí technik správce a vydá závazné rozhodnutí.
4. U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je nájemce minimálně dvakrát do roka povinen jimi otočit do obou krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
5. Při poškození kteréhokoli z měřičů je nájemník povinen okamžitě nahlásit tuto skutečnost správci. Při nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkreslení údajů těchto zařízení je úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, sám zařízení poškodil nebo způsobil zkreslení jejich údajů.
6. Pokud není nájemce přítomen v době odečtu bytových měřičů dle bodu 3.3), je povinen předat jejich stavy písemně správci do 14 dnů ode dne jejich provádění v řádném termínu.

Čl. 11 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny uživatele bytů nájemních, nebytových prostor i na nájemce bytů z řad členů družstva.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit představenstvo vlastníka.
4. Jestliže nájemce nebo uživatelé bytu nebo nebytového prostoru zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.

Schváleno na členské schůzi bytového družstva MB OMEGA dne 11.5.2016