

Směrnice Bytového družstva TRIDOMUS

č. 2/2018

ze dne 9. 1. 2018, kterou se stanoví

DOMOVNÍ ŘÁD

platný pro bytové domy Bellušova 1818 až 1820, 155 00 Praha 5,
které jsou majetkem Bytového družstva TRIDOMUS,
se sídlem Bellušova 1820, Praha 5, IČ: 02797755

Článek 1.

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem (vlastník) a nájemcem (uživatel) se řídí platnými právními předpisy. Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu vyplývají především z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OZ“), zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), stanov Bytového družstva TRIDOMUS a ujednání obsažených v nájemní smlouvě.

Článek 2.

Základní pojmy

- Pro účely tohoto domovního řádu se vymezují základní pojmy, a to takto:
- 2.1 Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.
 - 2.2 Součástí bytu jsou vstupní dveře do bytu, okna, dveře na lodžii či terasu a veškerá vnitřní instalace (rozvod vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace, televizní anténa, telefon, elektrický vrátný), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu a vzduchotechniky.
 - 2.3 Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní a kancelářské činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budovy. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
 - 2.4 Příslušenstvím bytu je vedlejší místnost či prostor, nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem používány (například sklep či sklepní kóje, komora mimo byt).
 - 2.5 Příslušenstvím nebytového prostoru je vedlejší místnost či prostor, nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s nebytovým prostorem používány (komora mimo nebytový prostor, záchod mimo nebytový prostor).
 - 2.6 Společnými částmi domu jsou, zejména vchody, schodiště, chodby, lodžie, sušárny, kočárkárny, kolárny, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, antény a jsou určeny pro společné užívání. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu.
 - 2.7 Uživatel bytu nebo nebytového prostoru jsou nájemci, osoby jemu blízké a třetí osoby, které se v bytě zdržují se souhlasem vlastníka.
 - 2.8 Správcem je vlastníkem určená správcovská firma.

Článek 3.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

- 3.1 Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu upravuje OZ, ve znění pozdějších předpisů, zákon ZOK, ve znění pozdějších předpisů, stanov Bytového družstva TRIDOMUS a ujednání obsažená v nájemní smlouvě.
- 3.2 Uživatel bytu a nebytového prostoru (dále jen „byt“) je povinen po předchozím písemném oznámení pronajímatele, správce nebo organizace provádějící odečet měřidel, umožnit těmto subjektům přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odečtu, kontroly nebo revizí zařízení a rozvodů, výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a za účelem desinfekce, dezinfekce a deratizace.
- 3.3 Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, hygienické povinnosti, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má vlastníka nebo správce, ten však jen po předchozím vyrozumění a souhlasu vlastníka, právo zajistit zpřístupnění bytu za asistence státního dozoru, popř. Městské

- policie, a to i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu pořídí písemný protokol a vhodným způsobem uživatele neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce bytu oznámit vlastníkovvi místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 3.4 Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do nerušeného výkonu práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a obecnými zvyklostmi.
- 3.5 Nájemce bytu je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které v pronajatém bytě či společných částech domu způsobí sám nebo příslušníci jeho domácnosti, uživatelé bytu či návštěvy. Jinak je provede správce na náklady tohoto nájemce po jeho předchozím upozornění. Nájemce bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uživatel uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
- 3.6 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu vlastníka, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je vlastník oprávněn požadovat, aby uživatel provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil nebo byt uvedl do původního stavu. Nesplní-li uživatel tuto povinnost do 30 dnů, je to důvod k výpovědi z bytu a případně i k postupu podle čl. 22 Stanov Bytového družstva TRIDOMUS.
- 3.7 Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Vlastník tyto stavební úpravy provádí sám, popř. prostřednictvím odborné firmy nebo správce. Provádí-li vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je uživatel povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3.8 Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem vlastníka. Porušení této povinnosti ze strany uživatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (důvod k výpovědi z nájmu bytu) a opravňuje případně i k vyloučení člena postupem podle čl. 22 Stanov Bytového družstva TRIDOMUS.
- 3.9 Provádět jakékoliv úpravy na elektrickém vedení napětí 230 V ve společných prostorách, chodbách a napojovat vedení do jednotlivých sklepních kójí je zakázáno.

Článek 4.

Nájemné a úhrada za plnění poskytované s užíváním bytů

- 4.1 Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 4.2 Nájemce je dle nájemní smlouvy povinen platit stanovené úhrady, které jsou uvedeny v evidenčním listu (výpočtovém listu).
- 4.3 Nezaplatí-li nájemce bytu stanovené úhrady podle nájemní smlouvy, bude vlastníkem účtován nájemci poplatek z prodlení (úrok z prodlení).
- 4.4 Součástí záloh za služby spojené s užíváním bytů je i poměrná částka za úklid společných prostor a za jejich osvětlení.

Článek 5.

Držení domácích zvířat

- 5.1 Obyvatelé bytu nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Uživatel je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení nájemního práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní, požární a další předpisy. Musí dodržovat povinnost registrace.
- 5.2 Uživatel nesmí držet domácí zvířata mimo byt nebo na terase či lodžii.
- 5.3 Uživatel má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
- 5.4 Uživatel nesmí bez souhlasu pronajímatele, jakož i bez splnění dalších zákonem stanovených podmínek, chovat, ani držet nebezpečné zvíře nebo nebezpečné druhy zvířat ve smyslu zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů,

- 5.5 V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití, je uživatel bytu, který je držitelem domácího zvířete povinen mít toto zvíře pod naprostou kontrolou a zejména:
- ve společných prostorech domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat a nepřečehovávat je zde a nekrmit,
 - dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i okolí domu, a dojde-li ke znečištění, je povinen znečištění odstranit,
 - důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.
- 5.6 Chová-li nájemce v bytě zvíře způsobem, který podstatně ztrpčuje nebo zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu, nebo ohrozí ostatní obyvatele domu na životě či zdraví, může být jeho jednání posouzeno jako hrubé porušení povinností a současně naplnění důvodu pro vyloučení z družstva podle § 734 ZOK a čl. 22 platných stanov družstva. Vvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Článek 6.

Užívání společných částí domu

- 6.1 Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech povoleno (výjimku tvoří rohožky u jednotek). V případě, že dojde k umístění nepovolených předmětů ve společných prostorech domu, budou na náklady nájemce (nájemců) bytu, po předchozím upozornění, vyklizeny.
- 6.2 Uživatelé bytů nesmí:
- ukládat v domě nebo používat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a užívat otevřeného ohně,
 - parkovat v domě motorová vozidla se vznětovými nebo zážehovými motory,
 - kouřit ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v příslušenství bytu,
 - zužovat únikové cesty ukládáním předmětů do chodeb a jiných společných prostor domu,
- 6.3 Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům nebo jiným provozním zařízením,
 - zajistit, aby věci uložené v příslušenství bytů nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - nepřelepovat nebo nepřepisovat jmenovky na zvonkových tablech a poštovních schránkách a řešit jejich změny a opravy po dohodě s představenstvem družstva.
- 6.4 V kočárkárně a kolárně ukládat pouze kočárky a dětské samohyby, v případě dostatku místa i bezmotorová jízdní kola.
- 6.5 Využívání sušáren řešit ve spolupráci s vlastníkem.
- 6.6 Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce bytu povinen při odchodu zhasnout (sklepy, průchody mezi domy, sušárny apod.).
- 6.7 Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu nebo při dešti, musí být okna sklepů či komor uzavřena a dveře do těchto prostor trvale uzavírány.
- 6.8 Vstup na střechu je zakázán. Výjimečně může být povolen po dohodě s vlastníkem nebo správcem.

Článek 7.

Informační zařízení

- 7.1 Vlastník zajistí označení každého domu (hlavního vchodu) přiděleným číslem popisným a orientačním, jakož i plným označením a adresou pronajímatele či vlastníka a správcovské firmy. Vlastník rovněž zajistí číselné označení jednotek včetně jejich příslušenství.
- 7.2 Vlastník zajistí v prostoru každého hlavního vchodu umístění prosklené skříňky pro umístění informací obyvatelům domu a nástěnky pro ostatní informace.
- 6.9 Umístování informací na společných částech domu není bez souhlasu vlastníka dovoleno, není-li tak uloženo právním předpisem. Na vstupních dveřích domu a v domě se bez souhlasu představenstva družstva zakazuje vylepování nebo vyvěšování jakýchkoliv reklam a podomní obchod všeho druhu.
- 7.3 Vlastník zajistí v domě u každého hlavního vchodu vyvěšení tohoto Domovního řádu.
- 7.4 Poškozování informačních zařízení v domě bude posuzováno jako poškozování cizí věci.

Článek 8.

Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí

- 8.1. Uživatelé, nájemníci domu jsou povinni udržovat v domě a v jeho okolí pořádek a čistotu. Veškerý odpad z bytů je povinností všech uživatelů bytů třídit a odkládat pouze do nádob k tomu určených.

- 8.2. Z oken bytů a lodžii je zakázáno vyklepávat koberce, rohožky, prachovky, mopy apod. To je možno pouze v místech k tomu určených. Ve společných částech domu není dovoleno čistit šatstvo, obuv apod.
- 8.3. Z oken bytů, lodžii či z domu nesmí uživatelé bytů vyhazovat žádné předměty.
- 8.4. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukci domu, např. terasy, lodžii, okna, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty. Dále nesmí provádět bez souhlasu majitele domu jakékoliv zásahy do obvodového pláště domu (fasády).
- 8.5. Terasy a lodžie nesmějí být užívány jako skladiště. Květiny v oknech, na terasách a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi či jinak nepoškozovala nižší podlaží a neobtěžovala uživatele bydlící v nižším podlaží.
- 8.6. Uživatel bytu nesmí žádným způsobem měnit vzhled společných částí domu bez předchozího souhlasu vlastníka.

Článek 9.

Otevírání a zavírání domu

- 9.1 Povinností všech uživatelů bytů je uzavírat vstupní dveře do domu z důvodu zvýšené bezpečnosti. Uživatelé domu nesmí ve vlastním zájmu pouštět do domu osoby, které neznají.
- 9.2 Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, vytápění, elektrické domovní rozvody, kanalizační čisticí otvory, apod., jsou podle rozhodnutí vlastníka uloženy na určeném místě. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
- 9.3 Vstup na střechu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je povolen pouze oprávněným osobám.

Článek 10.

Klid v domě

- 10.1 Všichni uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným světlem, hlukem, prachem a pachy.
- 10.2 V době nočního klidu, to je od 22:00 do 06:00 hod. není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné elektrické a jiné přístroje a nástroje, vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit veškerou audio a video techniku tak, aby hluk a světlo nepronikaly do okolí. Pokud někteří nájemci pracují v nočních směnách, je žádoucí na jejich požádání omezit nadměrný hluk v domě i ve dne.
- 10.3 Při provádění stavebních prací v bytech jsou nájemci povinni předem oznámit přesný termín vlastníkově a ostatním nájemcům vyvěšením prostřednictvím vlastníka do prosklené skříňky. Hlučné opravy a úpravy bytu, jeho zařízení nebo nábytku, které šíří hluky zdroji uvnitř budovy a pronikají konstrukcemi, je možné provádět pouze v pracovní dny a v sobotu v době od 8,00 do 18,00 hodin, V neděli a o svátcích jsou činnosti, které narušují klid nájemců zakázány. Výjimkou je pouze nezbytné odstraňování havárií vody, topení a ostatní havarijní opravy, které jsou prováděny se souhlasem představenstva vlastníka nemovitosti.
- 10.4 Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Článek 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele domu.
- 11.2 Opakované porušení Domovního řádu může vést až k ukončení nájemního vztahu k bytu s náhradou veškerých vzniklých nákladů a v případě člena družstva může vést i k vyloučení tohoto člena z družstva.
- 11.3 Domovní řád byl schválen usnesením č. 4. náhradní členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS dne 9. ledna 2018.

Za vlastníka domů Bytové družstvo TRIDOMUS, 155 00 Praha 5

JUDr. Milan Paláček, předseda představenstva, v. r.

Jan Prislinger, místopředseda představenstva, v. r.

Směrnici č. 2/2018 schválila svým usnesením č. 4 náhradní členská schůze Bytového družstva TRIDOMUS za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS dne 9. ledna 2018