

Předkládaný návrh vychází z nyní platného Domovního řádu BDH. Důvodem k aktualizaci stávajícího DŘ je zejména nutnost uvést jej do souladu s nyní platnými obecně závaznými předpisy. Kromě toho byly do návrhu zapracovány některé změny vycházející z praxe BDH a provedeny formální úpravy textu.

**Bytové družstvo Hovorčovická, Hovorčovická 1718/19, 182 00 Praha 8-Kobylisy, IČO 25070631
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu Praha, oddíl Dr. vložka č. 2823**

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA HOVORČOVICKÁ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH), upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, jejich příslušenství, nebytových prostorů a společných částí domů ve vlastnictví BDH. Základní práva a povinnosti mezi BDH a jeho členem jsou v této oblasti upravena obecně závaznými předpisy, Stanovami BDH a příslušnými nájemními smlouvami.

Článek 1 Základní pojmy

1.1 Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

1.2 Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, lodžie včetně zábradlí, komory mimo byt apod.).

1.3 Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k zájmové činnosti, k uskladnění věcí, ke garážování atd.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domů BDH.

1.4 Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné antény. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. box na kontejnery) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

1.5. Technické prostory jsou zejména dílna, sklady, výměňková stanice.

Článek 2 Práva a povinnosti z nájmu bytu

2.1 Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytových prostor upravují příslušné obecně závazné předpisy (zejména občanský zákoník a zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty). Následující odstavce domovního řádu vztahující se k bytu platí plně či přiměřeně i k jeho příslušenství a nebytovým prostorům, pokud není uvedeno jinak.

2.2 BDH je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, tzn. provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Tyto povinnosti může BDH přenést příkazní smlouvou na správce BDH. U těch povinností, zejména organizačních a technických, které byly takovouto smlouvou na správce přeneseny, se v dalším textu uvádí přímo správce BDH, nikoli BDH. Tím BDH není nikterak zproštěno svých povinností. Práva a povinnosti, u nichž je citován správce, platí v plném rozsahu jako práva a povinnosti BDH.

2.3 Nájemce bytu BDH je povinen řádně užívat byt, jeho příslušenství, nebytové prostory, společné prostory domu, jejichž poskytování je spojeno s jejich užíváním. Nájemce bytu BDH je oprávněn podnájemat byt, jeho příslušenství, nebytové prostory dalším fyzickým osobám jen po předchozím souhlasu představenstva BDH. Není dovoleno podnájemat byt, jeho příslušenství, ani nebytový prostor právnickým osobám. Porušení této zásady bude v rámci BDH posuzováno jako závažné porušení povinností člena BDH.

2.4 Nájemce bytu BDH je dále povinen po předchozím oznámení družstva umožnit správci BDH nebo pověřenému členovi BDH přístup do bytu, jeho příslušenství, nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí správce BDH neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

2.5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu, jeho příslušenství, nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déle trvajících nepřítomností nájemce BDH oznámit správci BDH místo pobytu a/nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné k jejich zpřístupnění.

2.6 Nájemce bytu BDH či nebytového prostoru nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě ani v pronajatých prostorách a na zařízení domu bez předchozího písemného souhlasu BDH, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů (stavební řád) k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu orgánu státní správy (stavební povolení odboru výstavby Úřadu městské části Praha 8) nebo jiné organizace, musí si vyžádat také tento souhlas. Jedná se zejména o úpravy a přestavby bytových jader, zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického a jiného vedení, odstraňování a vyměňování radiátorů, výměnu nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, uzavírání bytových chodeb a suterénních chodeb apod.

Formulář Žádosti o povolení stavebních úprav je k dispozici na www.bdhp.cz nebo u správce BDH. BDH má právo žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Při závažném porušení tohoto odstavce může představenstvo BDH navrhnout členské schůzi vyloučení člena z řad BDH.

2.7 Nájemci bytu BDH 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 právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 3 Vyvěšování a vykládání věcí

3.1 Je zakázáno instalovat individuální rozhlasové a televizní antény či jiné předměty na střechách, anténních stožárech, štítech či fasádách domů BDH. Satelitní anténní kotouče či jiné anténní systémy lze instalovat na balkónech či lodžích jen po projednání s BDH, a to způsobem dohodnutým. BDH může nařídit přeložení a úpravu antén, které ohrožují stavební stav domu, bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

3.2 V oknech a na balkónech není dovolena instalace vyčnívajících rámových konstrukcí na věšení prádla. Předměty nečisté, nevzhledné, zapáchající nebo jinak obtěžující není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani na balkónech. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala.

3.3 Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 4 Udržovací povinnosti BDH

4.1 Správce BDH je povinen provádět na náklady BDH řádnou údržbu, potřebné opravy a zajišťovat předepsané revize obou bytových domů a přilehlých garáží k udržení jejich dobrého technického a provozuschopného stavu.

4.2 Správce BDH je povinen a oprávněn provádět na náklady BDH v nájemním bytě BDH, jeho příslušenství, nebytovém prostoru člena BDH pouze schválené opravy topení, opravy a výměny oken, opravy společných rozvodů ve stoupačkách a společných elektrorozvodů a rozvodů elektřiny až před jistič-chránič v bytě.

4.3 Nesplní-li BDH tuto povinnost, má nájemce bytu BDH právo po předchozím písemném upozornění BDH závady odstranit a požadovat od BDH náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit nájemce BDH u BDH bez zbytečného odkladu, nejpozději však do uplynutí platné zákonné promlčecí lhůty.

4.4. O technické prostory BDH pečuje správce BDH.

Článek 5 Udržovací povinnosti nájemce BDH

5.1 Nájemci bytů BDH i nebytových prostor jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění veškeré údržby a oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství, nebytového prostoru kromě případů uvedených v čl. 4.

5.2 Nájemce bytu BDH je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě, jeho příslušenství, nebytovém prostoru nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, resp. byly u něj v podnájmu nebo na návštěvě.

5.3 Nájemce bytu BDH je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu těch oprav, které je povinno BDH jako vlastník domu provádět na svůj náklad.

5.4 Nepostará-li se nájemce bytu BDH o včasné provedení drobných oprav zařízení, která způsobí škodu nebo jiný problém jinému nájemci BDH nebo BDH a také neodstraní-li závady, za které odpovídá, má správce BDH právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce, a to na jeho náklad.

Článek 6 Úhrada za užívání bytu a za služby s tím spojené

6.1 Správce BDH je povinen písemně oznámit novému nájemci BDH bytu výši příspěvku do fondu oprav (nájemného), na správu domů a bytů a záloh na služby. Všem nájemcům je povinen oznamovat a vyúčtovat výši nedoplatku nebo přeplatku záloh vybíraných na služby spojené s užíváním bytu.

6.2 Nájemce BDH je povinen oznámit správci BDH do jednoho měsíce po změně v bytě skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrad za služby, které jsou spojené s užíváním bytu (např. změny počtu osob užívajících byt, změnu plochy bytu, uzamčení společných prostor apod.).

Článek 7 Vracení bytu, jeho příslušenství a nebytových místností po ukončení nájmu

7.1 Po zániku členství v BDH z důvodu vyloučení nebo zpětného odprodeje členského podílu BDH nebo po skončení nájmu nebytového prostoru je dosavadní nájemce BDH povinen odevzdat užívané prostory správci BDH ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a povoleným úpravám.

7.2 Dosavadní nájemce BDH a správce BDH sepiší a podepiší Protokol o předání a převzetí. V protokolu musí být zejména uvedeno předávané příslušenství, stav měřidel vody, elektřiny a tepla a popsán stav bytu či nebytového prostoru, v jakém ho nájemce odevzdává. Je-li za zjištěné závady odpovědný nájemce, je povinen je na vlastní náklady odstranit, a to ve lhůtě a způsobem, který stanoví představenstvo BDH.

7.3. Toto ustanovení se netýká předání a převzetí bytu při převodech členského podílu. Stav bytu a jeho příslušenství, nebytových prostor si vzájemně předávají starý a nový člen družstva vlastní vzájemnou smlouvou.

Článek 8 Užívání společných prostor a zařízení domů

8.1 Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování odložených předmětů a odpadů není ve společných prostorech zásadně dovoleno. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné

prostory se udržují volné. Dětské kočárky, jízdní kola a jiné velké sportovní potřeby se umísťují výhradně do kočárkárny, popř. do sklepů BDH. Představenstvo BDH upozorní formou písemné výzvy nájemce BDH, jemuž odložené předměty patří, aby je do určené lhůty odstranil.

8.2 Odlišná pravidla platí pro průchozí chodby vedoucí k zadním bytům ve vchodech 15, 17 a 19. Na těchto chodbách před byty musí být vždy zachován průchod v šíři nejméně 1 m. Nájemci bytů u těchto chodeb se nesmí v žádném případě omezovat jakýmkoli způsobem přístup k zadním bytům (překážkami, ústními projevy, přeplňováním prostoru, zápachem atd.). Odložené věci a předměty zde lze ukládat nejlépe do uzavřených skříní. V těchto prostorách je nájemce BDH přilehlého bytu povinen udržovat maximální pořádek, přičemž na udržení čistoty a zachování 1 m širokého průchodu se musí podílet všichni nájemci BDH, kteří chodbu užívají.

8.3 Nájemci bytů a nebytových prostor BDH jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a rozvaděčům. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem oznámeno
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

8.4 Ve společných prostorách a zařízeních BDH platí zákaz kouření pro všechny osoby se tam zdržující.

8.5 Smetí a odpadky se vysypávají pouze do kontejnerů na směsný odpad takovým způsobem, aby byla zachována čistota kolem kontejnerů. Odděleně se třídí plasty, papír, sklo, nápojové kartony. Není dovoleno do kontejnerů dávat nebezpečný odpad, stavební suť, posekanou travu, objemné předměty.

8.6 Nájemci bytů a nebytových prostor BDH jsou povinni respektovat zákaz parkování na trávnicích a zeleni.

8.7 Za bezpečnost a chování dětí včetně jimi způsobených škod odpovídají jejich zákonní zástupci či ty osoby, kterým jsou děti svěřeny do péče.

Článek 9 Zajištění pořádku a čistoty v domě

9.1 Nájemce bytu a nebytových prostor BDH, osoby s ním společně bydlící a podnájemci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci si sami zajišťují úklid kočárkárny, chodeb, schodišť a oken s nimi souvisejících a vchodových dveří podle vlastních rozpisů úklidu. Schody a chodby na jednotlivých patrech je nutno zametat a stírat vlhkým hadrem podle potřeby, nejméně však jednou týdně. Způsobí-li nájemce BDH nebo uvedená osoba mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku, jsou povinni toto znečištění ihned odstranit.

9.2 Na plnění úklidu v předchozím bodě si mohou nájemci BDH samostatného vchodu sjednat jinou fyzickou nebo právnickou osobu, pokud se tak dohodnou v nadpoloviční většině na písemném záznamu; náklady jim BDH může na požádání zahrnout do nákladů na služby. Tímto však není dotčena odpovědnost nájemníků BDH za plnění povinnosti ve výše uvedeném bodu.

9.3 Není dovoleno vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty ve společně užívaných prostorách uvnitř domu.

9.4 Není dovoleno umísťovat do společných prostor předměty, které obtěžují (např. pachem), a věci nebezpečné (např. nebezpečné chemické látky; to neplatí pro odborně umístěné deratizační prostředky).

Článek 10 Domácí zvířata

10.1 Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, papoušci, plazi, pavouci apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

10.2 Chov zvířat je legislativně definován v obecně závazných předpisech včetně vyhlášek HMP.

Článek 11 Informační zařízení v domě

11.1 Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení popř. reklamy mohou být umístěny na domech a uvnitř domu mimo nástěnky jen se souhlasem správce. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je jeho vlastník a uvede svým nákladem vše do původního stavu.

11.2 V každém vchodě musí být vyvěšeno jméno správce domu, jeho adresa, telefonní spojení a úřední hodiny.

11.3 Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby správce, povinnost označit příslušný zvonek je však povinností nájemce prostřednictvím správce, který má od zvonkového tabla klíč.

11.4 V každém vchodu musí být umístěny informační tabule, na kterých budou členové družstva informováni o spojení na policii, hasiče, první pomoc, dále o havarijní - poruchové službě, příp. o nejbližších provozovnách různých služeb apod. Správce BDH je povinen na nástěnce v každém vchodě uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, nebytových a společných prostor a zařízení BDH.

11.5 Domovní řád BDH musí být vyvěšen na samostatném místě ve všech vchodech domů BDH.

Článek 12 Osvětlení domu

12.1 Schodiště domů BDH jsou osvětlovány pomocí časových vypínačů. Chodby přilehlé k bytům a ostatní společné prostory mají spínače nebo běžné vypínače. Nájemci BDH jsou povinni vypínače při odchodu vždy vypnout. Výměnu žárovek nebo zářivek ve společných prostorách BDH provádí správce BDH, kterému je třeba závady nahlásit.

Článek 13 Způsob užívání sušáren

13.1 Klíče od sušáren jsou uloženy u správce BDH, který může dát případně jejich kopie k dispozici nájemníkům BDH. Pokud někdo otevře okna sušáren, je odpovědný za jejich zavření. V době mrazů se nesmějí okna v sušárnách otevírat. V sušárnách není dovoleno umísťovat žádné předměty.

13.2. Při použití sušárny je povinen každý uživatel místnost uklidit a případně vrátit zapůjčené klíče správci BDH. Při opakovaném nedodržení této zásady a tím bránění ostatním nájemcům ve využívání společných prostor může správce BDH právo na užívání sušárny odejmout.

Článek 14 Sklepy a sklepní kóje, komory

14.1 Sklepy a komory jsou určeny k uskladnění věcí nájemců. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní uživatel bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

14.2 V době mrazů musí být okénka od sklepů a komor uzavřena.

Článek 15 Klíče a jejich užívání

15.1 Každý nájemce má právo na dvojce klíče od vstupních dveří do domu. Další klíče od domu si nájemce může opatřit na své náklady.

15.2 Je zakázáno předávat klíč ke vstupním dveřím do domu cizím osobám. Výjimečně a se souhlasem správce může být klíč zapůjčen osobě, která v domě nebydlí (např. poštovní doručovatelce, při ošetřování nemocného příbuzného, ošetřovatelské a pečovatelské službě).

15.3 Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, od skříněk STA, sušáren a k uzávěrům společných rozvodů ústředního topení, studené užitkové vody a teplé užitkové vody jsou uloženy v místnosti správce.

Článek 16 Otevírání a zavírání domu

16.1 Každý nájemce BDH a osoby z jeho domácnosti včetně podnájemců a návštěv jsou povinni kontrolovat při odchodu z domu nebo vstupu do domu automatické zavření dveří, v případě nutnosti je zavřít ručně a nahlásit správci BDH záadu.

16.2 Správce BDH je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen.

Článek 17 Klid v domě

17.1 Nájemci BDH i osoby, které s nimi bydlí, a podnájemci jsou povinni užívat byty v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce BDH nadměrným hlukem, zápachem apod.

17.2. V době od 22.00 do 06.00 hod. jsou nájemci i osoby, které s nimi bydlí, a podnájemci povinni dodržovat noční klid – uvedená doba nočního klidu je stanovena v příslušném zákoně (zákon o některých přestupcích). V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, prát prádlo v pračkách, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. V době nočního klidu je nutno ztlumit veškerou audioprodukcí tak, aby hluk nepronikal do okolí.

17.3 Nájemci BDH provádějící hlučné stavební a jiné úpravy v bytech a nebytových prostorách jsou povinni předem vyvěsit informaci o nich na nástěnce a omezit hlučnou činnost na pracovní dny, popř. i sobotu 08.00-18.00 hod., o nedělích a ve státní svátky s dobou klidu mohou být prováděny jen nehlukné práce, netýká se havarijních závad.

Článek 18 Závěrečná ustanovení

18.1 Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí BDH dne 23.11.2017 a nabyl účinnosti dnem 01.01.2018.

18.2 S Domovním řádem BDH budou seznámeni všichni nájemci bytů a nebytových prostor BDH a tito s ním seznámí všechny osoby bydlící v bytě, dle potřeby i návštěvy a garantují jeho dodržování.