

Práva a povinnosti z nájmu a vlastnictví bytu a nebytových prostor v domě

DOMOVNÍ ŘÁD

Stavebního bytového družstva občanů v Jičíně

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domech a v zájmu toho, aby v domech bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům výkon jejich práv, vydává bytové družstvo pro nájemce a uživatele bytů a nebytových prostor v družstevních domech, pro domy převedené do vlastnictví a pro ostatní domy, které jsou ve správě bytového družstva, tento domovní řád.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem, případně vlastníkem a správcem, je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a smlouvami o správě domu.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
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 a zájmové činnosti, garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy, komory mimo byt apod.).
4. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schodiště, chodby, lodžie a balkony, terasy, sušárny, prádelny, mandlovný, kočárkárny, kolárny, kotelny, výtahy, půdy apod. Společnými částmi a zařízeními domu jsou zejména základy, střecha, hlavní konstrukce, vchody, průjezdy, společné rozvody topení, teplé vody a studené vody, plynu, kanalizace, vzduchotechniky, elektřiny, telefonů a zvonků, společné antény a pod., a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, septiky, čističky, oplocení apod.) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník, stanovby družstva, smlouvy o správě a jiné platné předpisy.
2. Bytové družstvo zajišťuje nájemci (popř. vlastníku) bytu výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce (popř. vlastník) je povinen řádně užívat byt či nebytový prostor a společné části domu v souladu s platnými předpisy. Nájemci (popř. vlastníci) bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům (popř. vlastníkům) v domě výkon jejich práv spojených s bydlením či užíváním nebytových prostor. Podmínkami pro nerušený výkon jejich práv spojených s bydlením jsou kázeň, respektování dobrých mravů, udržování čistoty a pořádku a včasné provádění oprav a údržby.
4. Nájemce (popř. vlastník) je povinen se zdržovat všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.
5. Nájemce (popř. vlastník) je povinen po předchozím oznámení vlastníka (popř. správce) domu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, odstranění závady, provedení odečtu, kontroly a výměny měřidla tepla i teplé a studené vody.
6. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit členům samosprávy v domě či domovnímu důvěrníkovi adresu nebo telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče.
7. Nájemce (popř. vlastník) je povinen na své náklady udržovat byt a nebytový prostor ve stavu způsobilém řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
8. Nájemce (popř. vlastník) je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.
9. Nepostará-li se nájemce (popř. vlastník) o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu či nebytového prostoru nebo neodstraní-li závady, za které zodpovídá, má vlastník (popř. správce) domu právo pak po předchozím upozornění nájemce (popř. vlastníka), provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.
10. Nájemce (popř. vlastník) bytu je povinen zdržet se provádění úpravy bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu vlastníka domu (popř. správce) a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, vody, kanalizace, elektrotechnika, vzduchotechnika apod.).

Čl. 4

Užívání společných prostorů a zařízení

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Členská schůze či schůze společenství vlastníků může rozhodnout i pro jiný způsob užívání, ale pouze v souladu se stavebními a bezpečnostními předpisy.
2. Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je prostor určen. Komunikační prostory (schodiště a chodby), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami v případě požáru. Tento prostor nesmí být zastaven.
3. Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
4. Je zakázáno vstupovat na střechy domů.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena, s výjimkou nezbytného krátkodobého větrání.
6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
7. Bez souhlasu majitele (popř. správce) domu je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakožto opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.
9. Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin. V případě, že členská schůze samosprávy popř. společenství vlastníků rozhodne, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy dle rozhodnutí samosprávy či schůze společenství vlastníků u pověřené osoby. Duplikáty klíče od hlavních uzávěrů by měly být uloženy na družstvu.
10. Nájemci (popř. vlastníci) jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.

Čl. 5

Provoz prádelen, sušáren a mandloven

1. Způsob užívání a provozní podmínky prádelen, sušáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy, v případě vlastníků členská schůze společenství vlastníků domu. Za dodržování přijatého usnesení odpovídá výbor samosprávy, výbor společenství vlastníků či pověřený vlastník.

2. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby elektřiny je uživatel tohoto zařízení povinen bezodkladně po ukončení prací či mandlování uhradit paušální poplatky osobě pověřené. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen provést zápis o spotřebě energií do evidenční knihy a tuto předat pověřené osobě a současně uhradit vykázanou spotřebu.
3. Po použití prádelny a mandlovy je uživatel řádně uklidí do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav zařízení apod.
4. Při praní je nutno v místnosti větrat.
5. Praní prádla nemocných nakažlivou chorobou je zakázáno.
6. Ve společných prádelnách a mandlovnách je praní a mandlování dovoleno v době od 7.00 do 19.00 hodin.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce i vlastník je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě a to podle zásad a v rozsahu stanoveném členskou schůzí samosprávy či členskou schůzí vlastníků.
2. Pokud se uživatel bytu či nebytového prostoru nemůže podílet na úklidu z různých důvodů, je jeho povinností úklid zajistit jiným způsobem a na vlastní náklady.
3. Pokud dojde k mimořádnému znečištění jednotlivým uživatelem bytu či nebytového prostoru, je uživatel povinen toto znečištění odstranit či zajistit úklid na své náklady. Tato povinnost se vztahuje i na odstranění nečistot způsobených psy a kočkami.
4. Pokud uživatel bytu či nebytového prostoru neplní výše uvedené povinnosti, může být sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby, jejíž výkon zajistí družstvo nebo majitel domu jiným způsobem na náklady tohoto uživatele.
5. Úklid v domě se provádí dle potřeby, nejméně však 1x týdně.
6. K zajištění pořádku v domě se provádí příslušný úklid všech společných prostor v domě. Zametají se a umývají chodby, vestibuly, schodiště, výtahové kabiny, lodžie, sklepní chodby atd. Dále se omývají okna, zábradlí, osvětlení, dveře, keramické odklady, poštovní schránky atd. Současně se provede úklid nejbližšího okolí domu, tj. zametání chodníků, průjezdů a vjezdů, úklid kolem kontejnerů nebo popelnic a sběr nečistot na přilehlých travnatých plochách. Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky odstranit ihned znečištění provedené zvířetem u nejbližšího okolí domu sami.
7. Zajištění posypu a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu se provádí podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb či podle zásad v domě obvyklých.
8. Odpovědnost za úklid ve stanoveném čase musí být jmenovitě zveřejněna ve vstupním prostoru takovým způsobem, aby byla vyloučena pochybnost o tom, kdo úklid provádí.

Čl. 7 Klepání a čištění

1. Klepání a čištění koberců, rohožek, žíněnek, příkrývek, peřin a čalouněného nábytku je dovoleno pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od obytných prostor.
2. Znečištěný prostor musí jeho uživatel ihned uklidit.
3. Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret, z balkonů, oken nebo světlíků, je zakázáno.
4. Ve společných prostorách, pokud nejsou k tomuto účelu určeny, není dovoleno čistit boty, šatstvo a jiné předměty.

Čl. 8 Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech se smí vykládat a vyvěšovat prádlo tak, aby nedošlo k obtěžování ostatních spoluobčanů.
2. Květiny musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřipustné zalévat je tak, aby přelítá voda stékala do nižších podlaží a působila tak škodu.
3. Balkony a lodžie musí být udržovány v čistotě.

Čl. 9 Instalace doplňků a informační zařízení

1. Na vnější konstrukce nelze bez souhlasu majitele domu umísťovat jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, sušáky apod.)
2. Reklamy, nápisy a jiná zařízení, např. instalace venkovních televizních a rozhlasových antén apod., mohou být umístěny jen se souhlasem družstva či sdružení vlastníků domu a se souhlasem příslušného obecního a stavebního úřadu.
3. Nájemce, vlastník i podnájemce je povinen udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce, případně na jiném orientačním vybavení v čitelném stavu.

Čl. 10 Chov domácích zvířat

1. Nájemce či vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i okolí domu.
2. Ve společných prostorách domu se kočky a psi nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na šňůře a musí být opatřeni náhubky.
3. Je zakázáno chovat kdekoli v domě hospodářská zvířata.
4. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířata, zejména psů a koček.

5. K držení většího počtu zvířat či neobvyklých živočichů je potřebný souhlas majitele (popř. správce) domu.

Čl. 11 Klid v domě

1. Obyvatelé domu jsou povinni užívat byt či nebytový prostor v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem, a to nejen v době nočního klidu. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a ostatní osoby, které se v nich zdržují.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno hluku. V této době se hlučnost projevu osob v bytech musí omezit na míru přiměřenou a přípustnou. Je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné nájemce (popř. vlastníky). Rovněž je povinností ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu.
3. Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy.
4. Členská schůze samosprávy či společenství vlastníků se mohou usnést na konkrétním čase určeném pro provádění hlučných prací v domě (vrtání, tlučení apod.), např. pouze na odpolední hodiny ve všední dny.

Čl. 12 Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným obecním nebo městským úřadem v přestupkovém řízení.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují v plném rozsahu i na vlastníky bytů nebo nájemníky v domech spravovaných družstvem, pokud smlouva nestanoví jinak.
4. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek obcí a měst.
5. Společenství vlastníků jednotek příp. družstevní samospráva zajistí vyvěšení tohoto domovního řádu na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu.

Tento domovní řád byl přijat usnesením představenstva Stavebního bytového družstva občanů v Jičíně dne 17.1.2002 a nabyl účinnosti dnem 1. února 2002. Dosud platný domovní řád se zrušuje.

Bílek Stanislav
předseda představenstva

Smolíková Dagmar
místopředseda představenstva