

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového domu Kyjevská 444, Hradec Králové

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, prostorů sloužících k podnikání (nebytových prostorů) a společných částí domu bytového družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členy je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a stanovami družstva. Dodržování pravidel domovního řádu je povinné nejen pro všechny obyvatele domu, ale i jeho návštěvníky, řemeslníky a nájemce prostorů sloužících k podnikání bez ohledu na to, zda jsou či nejsou členy družstva.

čl. 2

Základní pojmy

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. U nájmu prostor sloužících k podnikání (dříve „nebytové prostory“) je pro posouzení rozhodující účel, pro který se nájem sjednává. Ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání se tedy použijí, pokud v daném prostoru nebo místnosti bude provozována podnikatelská činnost, nebo bude podnikatelská činnost převažovat.
3. Příslušenství k bytu je definováno v § 510 zák. č. 89/2012 jako vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím např. sklepní kóje apod.
4. Společné části domu upravuje ustanovení § 1160 zák. č. 89/2012, který pojednává o společné části domu, podílu na pozemku nebo věcnému právu k němu, a o těch částech nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
5. Odpad je každá movitá věc, které se osoba zbavuje nebo má úmysl nebo povinnost se jí zbavit.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje ustanovení § 2235 až § 2301 občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo zajišťuje spolu s výkonem samosprávy plný a nerušený výkon práv členů-nájemců při užívání bytu, a to v souladu se stanovami a směrnicemi družstva.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či prostoru sloužícího k podnikání za účelem zjištění technického stavu bytu (prostoru sloužícího pro podnikání) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody apod. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, kdy bezprostředně hrozí škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o něm písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a rovněž užívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstvu umožnit přístup do bytu či prostoru sloužícího k podnikání za účelem zjištění

jejich technického stavu a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Porušení této povinnosti se pokládá za hrubé porušení členských povinností a družstvo je oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
6. Nájemce bytu je povinen v pravidelných cyklech 1x za 3 měsíce provádět kontrolu funkčnosti všech bytových uzávěrů (uzávěr plynu, studené a teplé vody), funkčnost měřidel vodoměrů a měřičů tepla, termoventilů a v cyklu 2 x za rok provést promazání zavíracího mechanismu oken a balkonových dveří dle návodu, který všichni nájemci obdrželi.
7. Nájemce zajistí zpřístupnění bytu třetí osobě, která je pověřena představenstvem družstva k zajištění odečtu stavu měřidel, a to v předem stanoveném termínu, který bude zveřejněn ve skříňce družstva a na jeho webových stránkách.
8. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo ho navštěvují. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
9. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu havárie apod. musí nájemce v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
10. Nájemci bytů nebo prostoru sloužícího k podnikání 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.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce má právo chovat v bytě maximálně 2 zvířata, nepůsobí-li jejich chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě (narušování klidu, pořádku, čistoty a občanského soužití v domě). V případě znečištění společných prostorů je držitel zvířete povinen tyto okamžitě uklidit. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu a úklid společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
2. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.).

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Technická místnost, která je přístupná z vnější strany domu, slouží pouze jako sklad náradí a materiálu pro údržbu a úpravu okolí domu.
3. **Nájemci jsou povinni zejména:**
 - a) umožnit přístup k hlavním uzávěrům plynu, vody, tepla, ke strojovně výtahu, hydrantům, ručním hasicím přístrojům a k revizním otvorům na kanalizačních stoupačkách ve sklepech.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

- d) neumisťovat v bytovém domě motorové dopravní a zahradnické prostředky.
- e) neumisťovat, neopírat a neodkládat nepotřebné věci nebo materiál na chodby, do sklepů mimo sklepních kójí. Jedná se např. o kola, pneumatiky, stavební materiál, nábytek apod.
- f) ve společných částech domu (chodby, schodiště, vchody) trvale udržovat volné únikové cesty.
- g) dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách domu včetně výtahu a střechy.
- h) dodržovat zákaz přístupu na střechu s výjimkou zástupců družstva a osob třetích stran, které mají užívací právo.
- i) neotvírat okna ve sklepech, když venkovní teplota klesne pod + 13°C (topná sezóna) a pokud jsou nevhodné povětrnostní podmínky. Větrání sklepních prostor v zimním období je možné pouze krátkodobě tak, aby nevznikaly energetické ztráty. Povinnost uzavřít okno má ten, kdo ho otevřel.
- j) nemanipulovat s termohlavicemi, uzávěry či ostatními součástmi technických zařízení vyskytujících se ve společných prostorách domu.
- k) Nepoužívat společné technické vybavení (zásuvky, vodovodní výtoky apod.), které je spojeno se spotřebou společné elektrické energie a vody.
- l) udržovat čitelné označení poštovních schránek jmenovkami v jednotném stylu písma a v barevném provedení.
- m) odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí, popřípadě jejich návštěvy. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce nechat způsobené závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- n) zajistit nakládání s komunálním odpadem v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Hradec Králové o nakládání s komunálním a stavebním odpadem a o systému komunitního kompostování. To znamená odkládat komunální odpad na místech k tomu určených, a to do označených sběrných nádob na určených stanovištích.
- o) dodržovat pořádek v bezprostředním okolí domu. Znečišťování je bráno jako porušování pořádku v domě. Týká se to zejména vyhazování věcí a nedopalků z oken a v okolí domu, používání zábavné pyrotechniky, neuklizení zvířecích exkrementů a pod.

čl. 6 Kolárny

1. Kola lze ukládat pouze do místností k tomu určených (kolárny, sklepní kóje). Mimo tyto prostory je zakázáno kola ponechávat.
2. Uživatelé koláren jsou zodpovědní za řádné uzamykání těchto prostorů a vypínání světla.

čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, např. zábradlí lodžii, okna a jejich parapety a fasádu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny na vnějších parapetech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a spodní lodžie.
3. Pro stavbu, instalaci venkovních televizních antén, satelitů či dalších elektronických zařízení a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva.

čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci a osoby s nimi společně bydlící, veškeré návštěvy a nájemci prostor sloužících k podnikání jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Úklidové práce provádějí nájemci jednotlivých bytů střídavě dle rozpisů úklidu na poschodích a v přízemí domu.
3. Doba úklidu trvá po celý týden, tj. od pondělí do neděle včetně. V pondělí službu přebírá další nájemce. Po celou tuto dobu je nájemce povinen udržovat prostory čisté, zametené a bez odpadků.
4. Obecně platí pravidlo, že ten, kdo prostory znečistí, např. odhozením různých obalů, vysypáním sypkých hmot, stavebních materiálů, znečištění kapalinami, zvířecími excrementy apod., je povinen ihned toto znečištění odstranit.
5. Na úklid společných prostor nájemce použije vlastní úklidové a čisticí prostředky.
6. Úklid sklepů, koláren a sušárny dle daného rozpisu „velkého“ úklidu pravidelně zajišťují nájemci, kteří tyto prostory užívají.
7. V zimním období nájemce, který má úklid, odstraňuje průběžně sníh a zajišťuje schůdnost na přístupových chodnících k bytovému domu. Náradí a posypovou sůl zajišťuje družstvo.
8. Nájemci bytů jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě v následujícím rozsahu:
 - a) zametání, mytí schodů a chodby na jednotlivých podlažích, mytí dveří výtahové šachty, madel zábradlí. Úklid se provádí podle potřeby, nejméně 1 x týdně dle rozpisu na jednotlivých podlažích.
 - b) vysmýčení stěn včetně mytí osvětlovacích těles se provádí na jednotlivých podlažích čtvrtletně. Nájemci se budou postupně střídát.
 - c) zametání a mytí chodby společných prostor v přízemí domu (vstupní prostory, chodba u schodišťového prostoru), zametání sušárny, příslušných koláren a sklepních prostorů, vyčištění skel dveří a jejich nadsvětlíků, umytí stěn a podlahy výtahové kabiny včetně vyčištění pojezdu dveří výtahu a zrcadla, odstranění nečistot z prostoru škrabáku na boty, osmýčení stěn a vyčištění osvětlovacích těles ve vstupních prostorách a chodbě domu se provádí nejméně 1 x týdně dle rozpisu úklidu uveřejněného ve vývěsce družstva.
 - d) zametání a úklid přístupových cest k hlavnímu vstupu do domu se provádí dle rozpisu úklidu společných prostor domu, a to dle potřeby, nejméně 1 x týdně.
 - e) zimní úklid sněhu na přístupových cestách před domem provádí průběžně nájemce, který zajišťuje úklid společných prostor dle rozpisu.
9. V případě, že nájemce v termínu daném rozpisem na podlaží či společných prostorách domu nemůže úklid zajistit, dohodne se s jiným nájemcem o výměně služby. Pokud úklid nebude nájemcem, který má službu, zajištěn, družstvo objedná úklid třetí osobou a vynaložené náklady přeúčtuje nájemci, který měl službu vykonat.
10. V případě, že byt je dlouhodobě nevyužíván nájemcem, úklid na podlaží zajišťují v pravidelných týdenních intervalech ostatní nájemci na podlaží. Totéž platí při úklidu společných prostor v přízemí domu.
11. V případě, že členská schůze rozhodne, že úklid nebudou provádět sami nájemci bytů, družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu, dodavatelsky.

čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je zajištěn elektronickým otevíráním dveří. V průběhu dne jsou dveře zavřeny. Pokud budou dočasně zajištěny zárazkou, je povinen ten, kdo je tímto způsobem zajistil, uvést je do původního stavu.
2. V průběhu dne se k otevírání dveří používá elektronický ovladač.
3. Nájemci jsou povinni zamykat dům v noční době od 22:00 do 05:00 hodin. Povinnost mají všichni, kteří v této době prochází domem.
4. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel bezplatně dva klíče od domovních dveří. Další potřebné klíče si zajistí na vlastní náklady. Kopírování klíčů mimo

osob užívajících byt je zakázáno. Za porušení tohoto nařízení je zodpovědný ten, kdo poskytl klíče dalším osobám.

5. Za uzamykání vstupních dveří do jednotlivých sklepů nesou odpovědnost nájemci, kteří mají kóje v daném sklepe.
6. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch, ve kterých je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou uloženy představenstvem na místě jím určeném.

čl. 10 **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, kouřem apod.
2. V době od 22:00 do 06:00 hod. jsou nájemci bytů a prostorů sloužících k podnikání povinni dodržovat noční klid. V této době musí být zajištěno právo na nerušený odpočinek a zabráněno hluku (vrtání, broušení, hlasitý rozhlas, televize, zpěv, hraní na hudební nástroje, použití domácích spotřebičů, hlasitý projev apod.).
3. Všechny domácí spotřebiče (např. automatické pračky, sušičky a jiné) musí být v bytech instalovány dle pokynu pro montáž, aby svým hlukem neobtěžovaly ostatní nájemce domu.
4. Při provádění stavebních úprav bytu, společných prostor a prostor sloužících k podnikání je možné tyto provádět v pracovní dny od 08:00 hod. do 18:00 hod., v sobotu od 09:00 hod. do 18:00 hod. V neděli je den klidu, tudíž stavební činnost nebude probíhat.
5. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci prostor sloužících k podnikání.
6. Výjimkou jsou havarijní stavy.

čl. 11 **Užívání výtahu**

1. Nájemci bytů, nájemci prostor sloužících k podnikání a ostatní osoby užívají výtah dle návodu na jeho obsluhu (max. 3 osoby, nosnost do 240 kg, apod...).
2. Osoby přepravující se výtahem, které znečistí kabinu zajistí neprodleně její úklid.
3. Pokud bude výtah použit k přepravě stavebního materiálu je k jeho užití souhlasu Bytového družstva Kyjevská 444.
4. Při stěhování nábytku nebo stavebního materiálu výtahem, je nutná ochrana jeho podlahy a stěn proti poškrábání a po vyložení následný úklid.
5. V případě škody způsobené špatnou obsluhou nebo manipulací, uhradí škodu ten, kdo ji způsobil. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění osoby, která závadu způsobila, závady a poškození odstranit a požadovat od ní náhradu.

čl. 12 **Požární bezpečnost**

1. Požární ochranu objektu upravuje zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění, dále vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a vyhl. č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru.
2. Povinnosti právnických osob (družstva) vymezuje § 5 daného zákona, odst. 1, písm. b): vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku. U nás se jedná o zákaz parkování na žluté klikaté čáře „V 12a“, o únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostního zařízení.

3. Všichni nájemci jsou povinni trvale zachovávat volné požárně únikové cesty, tzn. na schodišťovém prostoru a všech chodbách. Především u vstupů do bytů, neukládat žádné předměty.
4. Schodišťový prostor a chodby domu musí být trvale volné nejen z důvodu zajištění evakuace osob při požáru, ale i z důvodu výkonu záchranné služby při transportu nemocných osob a dále pro stěhování nábytku a dalších předmětů, které se nevejdou do výtahu.
5. V případě, že nájemce ponechá v prostoru únikové cesty překážku, která způsobí prokazatelnou újmu na zdraví osob, škodě na majetku družstva a ostatních nájemců, odpovídá za ni v plném rozsahu.

čl. 13 **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na případné vlastníky bytů v domě.
3. Domovní řád byl schválen členskou schůzí

č.

dne:

Účinnosti nabyl dnem schválení.