

# Domovní řád

## Bytového družstva vlastníků Chudenická

Schválený představenstvem dne 14. 12.2009,  
platný pro členy BDV Chudenická 1075-1078 od 1. 3. 2010

### Obsah:

- Čl. 1 Úvodní ustanovení
- Čl. 2 Základní pojmy
- Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu
- Čl. 4 Pronájem bytu
- Čl. 5 Převod členských práv
- Čl. 6 Stavební úpravy
- Čl. 7 Držení domácích zvířat
- Čl. 8 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu
- Čl. 9 Klid v domě
- Čl. Závěrečná ustanovení

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových a společných částí domů v domech Bytového družstva vlastníků Chudenická (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a Stanovami družstva.

### Čl. 2

#### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, 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, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
5. Nájemce je člen bytového družstva
6. Podnájemce není členem družstva

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Práva a povinnosti nájemce bytu upravují Stanovy družstva.
- 3) Představenstvem BDV pověřeni zástupci jsou oprávněni, po před-

chozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu či nebytového prostoru, a to za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtů, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

4) 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 družstvo nájemce neprodleně a pořídí o zásahu písemný protokol.

5) Nájemce je povinen zejména:

- a) řádně užívat byt a společné části domu v souladu se Stanovami družstva a ostatními právními předpisy
- b) umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru pověřeným zástupcům BDV po předchozím oznámení (viz bod 3 tohoto článku)
- c) strpět násilné otevření bytu ve výjimečném případě, za účasti policie a dodržení všech týkajících se právních předpisů (viz bod 4 tohoto článku)
- d) v zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru se doporučuje nájemci, v případě jeho nepřítomnosti, oznámit zástupci představenstva BDV telefonický kontakt na osobu zmocněnou ke zpřístupnění bytu
- e) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv vyplývajících z nájemního vztahu, která nesmějí bez právního důvodu zasahovat do práv jiných osob a nesmějí být v rozporu s dobrými mravy.
- f) nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté, přičemž náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

### Čl. 4

#### Pronájem bytu

1. Nájemce bytu, který hodlá svůj byt pronajmout, projedná svůj záměr s představenstvem BDV ještě před uzavřením smluvního vztahu. Zejména předloží řešení finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném, ročního zúčtování zálohových plateb a pod. Pokud vlastníkem bytu svůj záměr s představenstvem Družstva neprojedná, je představenstvo oprávněno kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.
2. Nájemce je povinen oznámit písemně představenstvu BDV počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno vyměřit výši plateb spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě (dále jen „podnájemce“), je odpovědný za to, že podnájemce dodržuje Domovní řád, Stanovy družstva i další právní předpisy v celém rozsahu.
4. Pokud by podnájemce neužíval byt v souladu s výše uvedenými předpisy anebo porušoval obecně platné zásady slušného občanského soužití, vyzve představenstvo BDV nájemce k úhradě případně vzniklých škod a k ukončení podnájemního vztahu.
5. Nájemce bytu, který sám v bytě nebydlí je povinen oznámit představenstvu Družstva svou korespondenční adresu nebo jiný způsob

kontaktu za účelem doručování nutných informací. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telef. poplatky apod.) je představenstvo Družstva oprávněno účtovat přiměřený paušální poplatek.

## ČL. 5

### Převod členských práv

1. Převod členských práv probíhá podle zákonných předpisů a Stanov BDV

2. Převod členských práv je třeba doložit představenstvu družstva právoplatnými listinami. Bez těchto dokladů nemůže být členství v Družstvu upraveno.

## Čl. 6

### Stavební úpravy

1. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě nájemce jen po dohodě s ním, avšak nájemce je povinen umožnit provedení nutných oprav a revizí v bytě plynoucích z udržovací povinnosti družstva a rovněž v případě havárií.

2. Nájemce nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu Družstva.

K tomu je povinen představenstvu Družstva předložit:

- a) zakres změny dispozice a její popis
- b) kopii pojistné smlouvy odpovědnosti za škody
- c) kopie souhlasu dalších orgánů, ( jsou-li třeba )
- d) kopie revizních zpráv, ( jsou-li třeba )
- e) doklad o likvidaci vzniklého odpadu

3. Je-li k prováděné změně potřeba souhlas dalších orgánů, musí si ho nájemce vyžádat.

4. Není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu (např. měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, lodžii, apod.), ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, plynu, vody, tepla, přemísťovat dveře v nosných zdech, odstraňovat nebo přemísťovat nosné příčky, atd.), a to ani na svůj náklad.

5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé z důvodů prováděné rekonstrukce či prováděných úprav.

6. V případě nedodržení výše uvedených povinností může Družstvo žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu či bez souhlasu dotčených orgánů, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu.

## Čl. 7

### Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena

2. Nájemce bytu, který v bytě chová zvířata, je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i okolo domu.

3. Majitelé psů jsou povinni je přihlásit jako „další osobu v bytě“ s nutností vyměření všech poplatků, které se týkají osob žijících v bytě, včetně novorozenců (výtah, el. en. společných prostor apod.). Tato povinnost se stanovuje od 1. 3. 2010 a její nesplnění umožňuje představenstvu BDV udělení pokuty ve výši 1000,-Kč za každý měsíc prodlení. Takto vybrané pokuty budou zaúčtovány do fondu oprav.

5. Je zakázáno chovat v bytech zvířata jedovatá, či jinak nebezpečná, která by mohla omezit práva ostatních nájemců bytů.

O nebezpečnosti zvířete rozhodne v případě potřeby soudní znalec, nebo odborník z oboru zoologie, který rovněž stanoví výši případně způsobené škody.

## Čl. 8

### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají pouze k účelům, k nimž byly zřízeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů BDV.

2. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno

3. Přechovávání nebezpečných, výbušných či lehce vznětlivých látek v bytech i ve společných částech domu, rozdělování otevřeného ohně (včetně lodžii) je zakázáno pod pokutou 1000,- Kč, kterou udělí představenstvo BDV. Takto vybrané pokuty budou zaúčtovány do fondu oprav.

4. Je zakázáno v kočárkárnách parkovat motocykly či jiná motorová vozidla a umísťovat sem předměty, pro něž nebyl tento prostor zřízen pod pokutou 1000,-Kč. Takto vybrané pokuty budou zaúčtovány do fondu oprav.

5. Nájemce bytu nesmí bez předchozího souhlasu představenstva Družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu, střechu atd. jakákoliv zařízení a předměty.

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

7. Povinností nájemce i osob s ním společně bydlících je udržovat pořádek a čistotu v domě a podílet se na úklidu společných částí domu.

8. Klíče od společných částí domu a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva Družstva uloženy u zástupců jednotlivých vchodů: 1075 – Ing. Macháček, 1076 – Ing. Havlík, 1077 – PhDr. Rojíček, 1078 – p. Dousek

## Čl. 9

### Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

2. Povinností nájemců i podnájemců je zdržet se jakýchkoli hlučných aktivit ve všední dny v době od 22.00 do 6.00 hodin, v sobotu a v neděli je noční klid stanoven od 18 do 10 hodin.

### Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

V Praze dne, 14. 12. 2010

Za představenstvo BDV  
Ing. Pavel Macháček,  
předseda