

Příloha k nájemní smlouvě

Zásady užívání bytu a prostor nesloužících k bydlení

(Dříve domovní řád)

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty, v zájmu lepšího sousedského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, vydává vlastník domu „Bytové družstvo Machuldova 597“ tyto zásady:

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti mezi družstvem, jeho členem a dalšími osobami (nájemníky bytů a nájemci nebytových prostor) je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Vlastníkem bytů a nebytových prostor včetně společných částí domu je Bytové družstvo Machuldova 597 (dále jen družstvo).
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje).
3. Nebytovým prostorem se rozumí 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). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Příslušenstvím nebytového prostoru jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s nebytovým prostorem užívány (např. WC mimo nebytový prostor apod.).
5. Společnými (prostory) částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny. Dále jsou to základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, kotelny nebo výměníky, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
6. Uživatelem bytu nebo nebytového prostoru je člen bytového družstva, nájemce, osoby jemu blízké a třetí osoby, které se v bytě (nebytovém prostoru) zdržují se souhlasem vlastníka.

Čl. 3

Obecná práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, je povinno provádět řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinno provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce.

3. Družstvo je oprávněno po předchozím písemném a včasném oznámení uživateli vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící rozsáhlá škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) za účasti policie i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo bytového družstva neprodleně uživatele vhodným způsobem a pořídí o vstupu do bytové jednotky (nebytového prostoru) písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt (nebytový prostor), společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit představenstvu družstva, příp. sousedům místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).
6. Nájemci bytů (nebytového prostoru) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům 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.
7. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen odstranit na svůj náklad závady, znečištění a poškození, které v bytu (nebytovém prostoru) nebo ve společných částech domu způsobil. Neučiní-li tak neprodleně, budou úklid a opravy provedeny jinou fyzickou nebo právnickou osobou na náklady nájemce.
8. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytu bez předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva, a to ani na své náklady. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů (např. hrozící poškození nebo narušení nosné zdi, hrozící nebezpečí poškození okolních bytových jednotek tekoucí vodou apod.).
9. Nájemce bytu nesmí provádět zásahy ani úpravy na zařízení pro společný příjem televizního a rozhlasového signálu, nesmí užívat zařízení nebo přístroje k rušení tohoto nebo satelitního a digitálního signálu.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, králíci, okrasné ptactvo apod.), a je povinen v této souvislosti dodržovat i obecně závazné právní předpisy. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní a další předpisy. Znečištění společných částí a jiných prostor zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou majitelé zvířat povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
2. Písemného souhlasu představenstva bytového družstva je třeba k držení většího počtu (více jak dva kusy od jednoho živočišného druhu) domácích zvířat nebo i jednotlivých zvířat nebezpečných, neobvyklých včetně jedovatých, pokud nepodléhají režimu obecně závazných právních předpisů.

Čl. 5

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Ve společných prostorech domu není dovoleno umísťování jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu. Je zakázáno ukládání vyřazených a nepotřebných věcí do sklepních prostor, chodeb či průchodů mezi domy, kde by bránily bezpečnému průchodu osob nebo rychlému přístupu k hydrantům, nebo hasicím přístrojům. V případě, že dojde k umístění nepovolených předmětů ve společných prostorech domu, budou na náklady nájemce bytu po předchozím upozornění vyklizeny.
2. Pro umístění dětských kočárků a kol je v domě vyhrazena místnost. V jiných společných prostorách není přípustné kočárky a kola umísťovat.
3. Rovněž není dovoleno kouření ve společných prostorách včetně výtahů, nebo vstup s otevřeným ohněm do výtahu, prostoru sklepů, prádelny, sušárny, chodeb, schodiště a mandlu.

Uživatel je povinen zejména

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

V případě vzniku škody způsobené na společných částech domu, a to i v případě způsobení této škody osobami s nájemcem bydlícími, je nájemce povinen tuto škodu uhradit.

Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy na elektrickém vedení napětí 220/380V ve společných prostorách, chodbách a napojovat vedení do jednotlivých sklepních kóji ve sklepních prostorech.

Ve společných prostorách bez automatického zhasínání osvětlení, je uživatel povinen při odchodu zhasnout (např. prádelna, mandl, průchody mezi domy, sklepní prostory apod.).

Čl. 6

Prádelna, sušárna, mandlovna

1. Způsob užívání prádelny a mandlovny stanoví představenstvo bytového družstva včetně určení pověřené osoby v domě.
2. Po použití prádelny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní uhradit proti potvrzení stanovené poplatky pověřené osobě v domě.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu a (nebytového prostoru) nesmí bez písemného souhlasu představenstva bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty nebo reklamy.
2. Při vyvěšování prádla na vnějších okenních sušácích je třeba dbát, aby voda nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných uživatelů.
3. Květiny v oknech, lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

5. Nájemce nesmí žádným způsobem bez předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva měnit vzhled společných částí domu.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni ve svých bytech, jejich příslušenstvích a společných prostorách udržovat pořádek a čistotu.

2. Nájemce nesmí z oken bytu, lodžii nebo společných prostor v domě vyhazovat žádné předměty. Rovněž nesmí z těchto míst vyklepávat deky, textilie, či kožené předložky apod.

3. Úklid v domě je organizován za úplatu. Je takto zajišťován úklid společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných sklepních prostorách, čištění schodišťových oken, zábradlí, výtahové kabiny, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu přilehlého chodníku a stanoviště popelnic (kontejnerů na odpad) a odklizení sněhu a ledu z tohoto chodníku přilehlého k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených představenstvem bytového družstva. Náklady na tyto služby jsou smluvním správcem účtovány k poplatkům za bydlení.

4. Vyklepávání koberců, rohožek, dek, textilií, kožených předložek apod. je možno pouze na místech k tomu určených, a to na trávníku přímo před domem.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zamykat dům, a to zejména v době od 21,00 hod. do 6,00 hod.

2. Klíče od společných prostor, zařízení domu a společných prostor sklepních koji umístěných v přízemí i v patrech domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu apod., jsou podle rozhodnutí představenstva bytového družstva uloženy u zástupce představenstva družstva.

Čl. 10

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi bydlí, nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, prachem, pachem a vibracemi.

2. Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22,00 do 6,00 hod., bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů, či jiných hlučných přístrojů. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, aby hluk nepronikal do okolí.

3. Při provádění stavebních úprav v bytě je uživatel povinen předem oznámit přesný termín prací písemně představenstvu bytového družstva a ostatním nájemcům (např. vyvěšením na nástěnce nebo zdi v přízemí domu) a hlučné práce provádět ohleduplně v době od 08:00 hod. do 18 hod., minimálně narušit klid v domě a nezasahovat do doby nočního klidu.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Těmito zásadami (domovním řádem) nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Nedodržením zásad (domovního řádu) může být naplněna skutková podstata přestupku proti občanskému soužití dle zákona o přestupcích, popřípadě i jiného právního předpisu (např. trestní zákon apod.).
3. Představenstvo družstva zajistí předání jednoho výtisku těchto zásad (domovního řádu) jako dodatku k nájemní smlouvě do každého bytu.
3. Tyto zásady (domovní řád) které byly schváleny členskou schůzí bytového družstva dne 13.5. 2008, vydává vlastník domu, Bytové družstvo Machuldova 597.

Za představenstvo bytového družstva
Květa Ruterlová v.r.
předsedkyně představenstva