

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Weberova, Weberova 1530/6, Děčín VI-Letná, 405 02 Děčín, IČO: 25446932 (dále jen pronajímatel) vydává jako projev vůle vlastníka tato pravidla pro užívání a udržování domu s byty v ulici Weberova 1528/2, 1529/4, 1530/6, 1531/8. Tento Domovní řád zároveň představuje pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 občanského zákoníku. Domovní řád byl přijat na ČS BDW dne 20.6.2022.

ČLÁNEK 1 – Úvodní ustanovení

- (1) Základní práva a povinnosti vlastníka domu, bytu a nájemce bytu a nebytových prostor upravuje nájemní smlouva, občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti požární ochrany, tj. zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, vyhláška č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, vyhláška č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb aj.
- (2) Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu.
- (3) Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byly dům, společné prostory, jednotlivé byty a nebytové prostory v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování.
- (4) Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení v domě, tzn. Pro všechny nájemce a uživatele těchto prostor, též pro všechny další osoby, jimž uživatelé bytů a nebytových prostor umožní vstup do domu.
- (5) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- (6) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány a jsou specifikovány nájemní smlouvou nebo evidenčním listem (např. sklepní kóje, lodžie mimo byt apod.).
- (7) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- (8) Společnými prostory se pro účel domovního řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtahy, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodby mezi sklepy.

ČLÁNEK 2 – Práva a povinnosti z nájmu bytu

- (1) Nájemce je povinen zajistit dodržování povinností stanovených tímto domovním řádem ve stejném rozsahu u všech osob, které užívají byt s nájemcem, u návštěv nájemce, a dalších osob, které se zdržují v bytech, nebytových prostorách a společných prostorách v domě s vědomím nájemce. Nájemce odpovídá za dodržování povinností dle tohoto domovního řádu osobami výše uvedenými.
- (2) Nájemce je povinen řádně a podle jejich určení užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, nájemce dbá pokynů pronajímatele.
- (3) Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plný a nerušený výkon nájemních práv.
- (4) Nájemci bytů a nebytových prostorů jsou povinni při výkonu svých práv dbát o to, aby v domě bylo trvale vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být proti zásadám občanského soužití a dobrých mravů.
- (5) Pronajímatel nebo osoba jím zmocněná je oprávněn požadovat přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce byt (nebytový prostor) užívá řádným způsobem, případně z titulu oprav, montáže měřicí a regulační techniky a jejich kontroly a odečtu. Ve výjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu pomocí příslušných orgánů i za nepřítomnosti nájemce (viz § 2219 občanského zákoníku).
- (6) V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) požaduje pronajímatel v případě nepřítomnosti nájemce delší než dva měsíce oznámení telefonního spojení na zmocněnou osobu oprávněnou ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí (v souladu s § 2269 občanského zákoníku).
- (7) Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli zvýšení počtu osob, které s ním žijí v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a údaje o dosavadním bydlišti těchto osob.

ČLÁNEK 3 – Udržovací povinnosti nájemce

- (1) Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu nese nájemce ve smyslu § 2257 občanského zákoníku. Specifikace drobných oprav a běžné údržby vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., případně nájemní smlouva.
- (2) U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je nájemce povinen minimálně dvakrát ročně jimi otočit do krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
- (3) Nájemce bytu odpovídá za odbornou instalaci domácích spotřebičů zejména praček, myček apod. tak, aby nedocházelo ke zhoršení technického stavu bytu a domu.
- (4) Nájemce je povinen předcházet v bytě tvorbě plísň tím, že v bytě dostatečně intenzivně větrá a topí. V případě jejich výskytu je nájemce povinen plísň odstranit běžnými dezinfekčními prostředky.

- (5) Nájemce bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- (6) Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jejich návštěvy.
- (7) Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení oprav a obvyklé údržby nebo neodstraní-li závady a poškození, za které odpovídá, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění na jeho náklad sám.

ČLÁNEK 4 – Stavební úpravy a jiné změny

- (1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. Jde zejména o instalaci nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování topných těles, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček apod. Je-li podle zvláštních předpisů třeba, musí si rovněž vyžádat povolení příslušného správního orgánu.
- (2) Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn.

ČLÁNEK 5 – Užívání společných prostor a zařízení v domě

- (1) Společné části (prostory a zařízení) domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemníků v domě.
- (2) Společné prostory zejména vchody, schodiště, chodby, mezipodestové lodžie apod., je nutno udržovat volné a přístupné, tvoří únikovou cestu pro případ požáru.
- (3) Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu (odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, skříňky, botníky, boty, kbelíky, hadry, květiny, sušáky apod.) kromě rohožek na chodby, schodiště a do společných prostor zejména u hydrantů a na lodžích v mezipatrech (viz zejména zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění).
- (4) Ve společných a ve sklepních prostorách není přípustné z bezpečnostních důvodů skladovat hořlavé kapaliny, plyny, těkavé látky apod.
- (5) Ve všech společných prostorách domu, výtahové kabině, sklepních kójech a v prostoru na střeše je přísný zákaz kouření, používání otevřeného ohně, požívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek.
- (6) Jízdní kola a dětské kočárky je povoleno umísťovat pouze v prostorách k tomu vyhrazených. Pronajímatel neodpovídá za poškození či odcizení uložených věcí způsobená třetí osobou.
- (7) Ve vnitřních společných prostorách objektu je zakázáno umísťovat motorová vozidla nebo jejich části.
- (8) Nájemci jsou povinni zabezpečit uložené věci ve sklepech tak, aby nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.
- (9) Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu a nepoškozovat přivolávací a ovládací panel výtahu. Pravidla jsou vyvěšena buď přímo v kabině výtahu nebo u jeho vstupních dveří. Při přepravě stavebního materiálu a rozměrných objektů, které by mohly poškodit vnitřek výtahu, zajistit ochranu výtahové kabiny (obložením kartonem).
- (10) Pravidla pro užívání sušáren stanoví provozní řád, který je v těchto prostorách vyvěšen a uživatel je povinen se jím řídit, v opačném případě mu může být další užívání odepřeno.
- (11) Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem nezbytného větrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných částí, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.
- (12) Je přísně zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry, termoregulačními hlaviciemi otopných těles apod.
- (13) Pokud je nezbytné, aby nájemce uzavřel domovní uzávěry vody, plynu, topení apod., projedná to předem s pronajímatelem a vyžádá si jeho souhlas. Nájemce zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným nájemcům. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. Po dobu uzavření uzávěru musí být tento označen, aby nedošlo k jeho otevření.
- (14) K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání nájemce (sklepní kóje apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti nájemce.
- (15) Připojování se k elektrickým rozvodům ve společných prostorech domu k soukromým účelům je zakázáno.
- (16) Je zakázáno vystupovat na střechu domu bez souhlasu pronajímatele, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.

ČLÁNEK 6 – Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

- (1) Úklid ve společných prostorech domu zajišťuje pronajímatel. Úhrada za úklid společných prostor domu je zahrnuta do ceny služeb spojených s užíváním bytu a rozúčtuje se jednotlivým nájemcům bytu. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví nájemci, kteří mají tyto prostory svěřené do nájmu.
- (2) Nájemce, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni udržovat v domě pořádek, čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem. Nájemce bytu je povinen podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb i společných prostor tím, že hrubé znečištění, které svou činností způsobí, ihned sám odstraní. Pokud tak neučiní ani přes výzvu pronajímatele bude znečištění odstraněno na jeho náklady.

P. K. K. 22.6.2022

- (3) Nájemce udržuje byt v čistotě, v bytě nehromadí nadměrně věci včetně odpadu. Nájemce je povinen odkládat odpad do odpadových nádob umístěných mimo dům na stanovištích pro sběr komunálního a tříděného odpadu. K ukládání objemnějšího odpadu jsou určené sběrné dvory.
- (4) Lodžie nesmějí být užívány jako skladiště nepotřebných věcí, které by takto rušily estetický náhled na dům, případně byly v rozporu s bezpečnostními předpisy.
- (5) Není dovoleno vylévat tekutiny nebo vyhazovat z oken a lodžii jakékoliv věci a předměty, včetně cigaretového popela a nedopalků.
- (6) Vyklepávání prachovek, hadrů, příkrývek, ubrusů, koberečů, rohožek apod. není možné provádět z oken a lodžii.
- (7) Je zakázáno čistit věci na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu.
- (8) Je zakázáno větrání bytů do vnitřních prostorů domu.
- (9) Je zakázáno zhaset nedopalky cigaret o parapety, zábradlí lodžie a fasádu.
- (10) Je zakázáno obtěžovat ostatní nájemníky kouřem či zápachem.
- (11) Na lodžii je zakázáno používání grilů všech druhů.
- (12) Je zakázáno krmit ptactvo a ostatní volně žijící zvířata, pohazováním zbytků jídla nebo jakékoliv krmení na parapetech, lodžích a v blízkosti domu. Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno hnízdění ptactva v lodžích.
- (13) Je zakázáno jakkoliv poškozovat nebo znečišťovat fasádu či jiné části domu.
- (14) V zájmu předcházení vzniku škod na domě je zakázáno jezdit v domě na kolečkových bruslích, koloběžkách, kolech, skateboardech a obdobných zařízeních.

ČLÁNEK 7 – Umísťování věcí na vnější konstrukce domu

- (1) Je zakázáno jakýmkoli způsobem zasahovat nebo umísťovat na vnější konstrukce domu (lodžie, zábradlí, okna, parapety, fasáda, střecha, anténní držáky) jakékoliv zařízení a předměty (sušáky na prádlo, satelitní a ostatní antény, ptačí budky a krmítka, květináče, police, teploměry, reklamní cedule apod.).
- (2) Umísťování televizní, satelitní, rozhlasové a jiné antény, je možné pouze na předinstalované anténní držáky, které má každý byt k dispozici. Upevnění antény k držáku musí být provedeno prvky, které jsou opatřeny povrchovou úpravou zamezující korozi a znečištění konstrukce.
- (3) Sušení prádla v lodžích je dovoleno jenom takovým způsobem, aby nezpůsobovalo potíže nepřiměřené poměrům v domě (např. kapání vody z nevyždímaného prádla apod.).
- (4) Je zakázáno vyvěšovat a vykládat jakékoliv věci či předměty z oken a lodžii.
- (5) Je zakázáno nechat růst popínavé a přísavné rostliny po fasádě a zábradlí na lodžii.

ČLÁNEK 8 – Vstup do domu, klíče

- (1) Vchodové dveře do domu se nesmějí zamykat (ani v noci) z důvodu zajištění bezpečné únikové cesty. Dveře jsou zvenku opatřeny koulí, aby se do domu nedostaly cizí osoby.
- (2) Povinností nájemníků a všech uživatelů bytů je při každém průchodu zkontrolovat, zda jsou vstupní dveře zcela uzavřeny.
- (3) Vstupní dveře do domu je třeba používat s maximální opatrností, je přísně zakázáno otevírat dveře jiným než běžným způsobem (pomocí kliky) a bezdůvodně manipulovat s dveřním zámekem a vyřazovat jeho funkčnost.
- (4) Umožnit vstup do domu můžou nájemci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu pouze osobám k tomu oprávněným (policii, zdravotní pohotovosti, hasičům, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, dodavatelům služeb, poštovním doručovatelům).
- (5) Vstupy do sklepních prostorů a ostatních společných prostorů musí být trvale uzamčeny.
- (6) Klíče od zamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, stoupaček ústředního topení, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy v kanceláři pronajímatele, Weberova 1529/4, kam mají přístup členové představenstva a předseda kontrolní komise.

ČLÁNEK 9 – Informační zařízení v domě

- (1) Informační deska, jinak také nástěnka, je umístěna u každého hlavního vchodu domu a obsahuje aktuální a závazné informace týkající se všech jeho obyvatel. Jsou zde vyvěšována důležitá oznámení a sdělení pronajímatele související se správou, provozem a údržbou domu. Je v zájmu všech obyvatel domu věnovat nástěnce dostatečnou pozornost.
- (2) Vývěsky, nápisy, plakáty, reklamy, inzeráty a jiná informační zařízení mohou být v domě umístěny jen se souhlasem pronajímatele. Ukládání reklamních, propagačních a jiných neadresných materiálů je umožněno pouze ve stojanu k tomu určeném (vedle poštovních schránek).
- (3) Nájemce je povinen zajistit prostřednictvím pronajímatele vyznačení správného jména na domovním i bytovém zvonku a poštovní schránce (je zakázáno svévolné přelepování jmenovek).
- (4) Byty a sklepní kóje musí být opatřeny orientačními pořadovými čísly.

ČLÁNEK 10 – Držení domácích zvířat

- (1) Chovat nebo držet domácí zvířata je dovoleno jen, pokud tato zvířata, jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními, veterinárními a hygienickými předpisy, nepůsobí hygienické nebo zdravotní problémy okolí, neohrožují čistotu, zdraví a bezpečnost dalších uživatelů v domě.
- (2) Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a za škody takovými zvířaty způsobené. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod.

- (3) Majitel (držitel) zvířete je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat ve společných prostorách domu, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala dům a jeho okolí a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
- (4) Nájemce bytu je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů. V domě je zakázáno držení živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).

ČLÁNEK 11 – Klid v domě

- (1) Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní uživatele domu a ostatní třetí osoby užívající dům (např. nadměrným hlukem, zápachem, kouřem, otřesy apod.).
- (2) V době od 22:00 do 6:00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
- (3) Hlučné činnosti (stavební práce – bourání, vrtání, broušení, atd.), mohou být prováděny pouze v době od 8:00 do 18:00 hod., přičemž dobu provádění těchto prací je nutno omezit na minimum.

ČLÁNEK 12 – Požární bezpečnost

- (1) Každý je povinen počínat si tak, aby nezvýšil riziko požáru, nezpůsobil vznik požáru anebo ohrozil zdolání požáru. Při zjištění požární závady ji neprodleně nahlásit pronajímateli.
- (2) V případě vzniku požáru je každý povinen okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HORÍ!“ a, podle svých sil a schopností, učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.).
- (3) Požár, který nelze uhasit, je povinen každý, kdo jej zpozoruje, ihned ohlásit hasičům na telefonní číslo 150.
- (4) Každý požár, a to i takový, který se podaří nájemníkům uhasit vlastními silami, jsou nájemníci povinni ohlásit pronajímateli.
- (5) V případě porušení požárních předpisů každý účastník odpovídá samostatně za způsobenou škodu a vystavuje se možnosti postihu dle příslušných právních předpisů.
- (6) Důležitá telefonní čísla: Tísňové volání 112, Hasiči 150, Rychlá lékařská pomoc 155, Policie 158.

ČLÁNEK 13 – Závěrečná ustanovení

- (1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů, stanov bytového družstva nebo jiných vnitrodružstevních předpisů.
- (2) Nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu ze strany uživatelů bytů a nebytových prostor bude považováno jako porušení povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku a mohou být důvodem pro ukončení nájemního poměru výpovědí z nájmu nebo vyloučení člena z bytového družstva.
- (3) Pokud by tento domovní řád v některé své části odporoval platnému právnímu řádu, např. vlivem pozdější změny zákona, je neplatný pouze v odporujícím ustanovení a jeho celková platnost tím není dotčena.
- (4) Domovní řád je přílohou k nájemní smlouvě.
- (5) Domovní řád je vystaven v blízkosti informační desky v každém vchodu bytového domu, pro který má platnost.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Weberova dne 20 června 2022 a nabývá účinnosti od prvního dne následujícího měsíce po jeho schválení. Současně se ruší stávající domovní řád ze dne 25. 6. 2003, který je tímto plně nahrazen.

V Děčíně dne 22.6.2022

Bytové družstvo - WEBEROVA
Weberova 1530/6, 405 02 Děčín 6
IČO: 254 4693



JUDr. René Švec
předseda představenstva



Lenka Nováková
členka představenstva