

DOMOVNÍ ŘÁD

I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných prostor domů ve vlastnictví Bytového družstva Na Výsluní 1062 – 1064. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je pro tuto oblast stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a nájemní smlouvou.

II. Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

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 ateliery apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.)

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kolárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace a elektřiny, místnosti po zrušených prádelnách a mandlech, suterénní prostory, pokud nejsou používány pro správu družstva, či nejsou pronajaty nájemníkům.

III. Vzájemná práva a povinnosti

Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje obecně hlava sedmá občanského zákoníku, stanovy a další interní předpisy družstva.

Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, vč. bytů a nebytových prostor. Družstvo pečuje také o zařízení umístěná ve společných částech domu. Družstvo zejména zajišťuje provádění pravidelné údržby, pravidelné revize instalací a zařízení v domě předepsaných příslušnými předpisy.

Nájemce družstevního bytu (podílový spoluvlastník i nečlen družstva) je povinen byt udržovat ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, provádět jeho potřebnou údržbu a opravy a řádně pečovat o vybavení společných prostor. Není oprávněn provádět v bytě bez souhlasu představenstva stavební úpravy, ani úpravy na rozvodech energií a médií ani jiné změny podléhající ohlašovací povinnosti, bez povolení či ohlášení dle stavebního zákona, jimiž by došlo ke změně vzhledu domu, ohrožení statické bezpečnosti, přemístění příček bytu nebo narušení činnosti technického zařízení domu apod. Nečlen družstva, který užívá byt na základě přechodu práv a povinností z původního vlastníka, není oprávněn provádět změny při obsazování bytu jinými osobami, než které v bytě bydlely před změnou vlastnictví. Taková změna může být provedena pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.

Pověřený zástupce družstva je oprávněn vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, k provedení odečtu, kontroly či případně výměny měřidel tepla, vody, deratizace, apod. Družstvo dá písemně alespoň pět dnů předem vědět datum konání takové akce, aby byl zajištěn přístup do všech bytů a nebytových prostor ve vhodné předem určené době. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví a majetku osob, bezprostředně hrozící velká škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tomto zásahu písemný protokol, který podepíší všichni účastníci akce.

V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Uživatel bytu je povinen řádně užívat a udržovat byt, společné části domů, hradit náklady spojené s prováděním drobných oprav a s běžnou údržbou v souladu s právními předpisy a uzavřenou nájemní smlouvou.

Uživatel bytu provádí údržbu, opravy bytu a jeho zařízení na svůj náklad, pokud se nejedná o společné části domu.

Nájemce nebytového prostoru je povinen užívat tento prostor v souladu s nájemní smlouvou a tímto domovním řádem.

Nájemci bytů (nebytových prostor) 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.

Uživatel, člen družstva, může přenechat svůj byt nebo jeho část do pronájmu pouze s písemným souhlasem družstva a v souladu se stanovami družstva.

Uživatel bytu je povinen označit vstupní dveře bytu a dopisní schránku řádnou jmenovkou.

Uživatel bytu je povinen se řídit dalšími vnitřními předpisy bytového družstva.

IV. Držení domácích zvířat

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Chovat domácí a jiná zvířata je dovoleno jen, pokud tato zvířata a jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a nenarušují užívací práva ostatních obyvatel domu.

V případě opakovaných oprávněných stížností obyvatelů domu je povinen vlastník nebo nájemník omezit chov zvířat v bytě nebo ho zcela zrušit. Nesplněním této povinnosti dojde k naplnění skutkové podstaty přestupku proti pořádku, který je představenstvo družstva povinno oznámit přestupkové komisi Městského úřadu.

Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepech, na chodbách a jiných prostorách domu je zakázáno.

V. Užívání společných částí domu a okolí

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.

Komunikační prostory (schodiště a chodby), jsou únikovými cestami v případě požáru. Tento prostor nesmí být zastavěn.

Nájemníci jsou povinni zejména:

- Zajistit přístup k uzávěrům, rozvodným zařízením, měřidlům apod.
- Plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany. Zajistit přístup požárně bezpečnostním zařízením a věcným prostředkům požární ochrany za účelem jejich včasného použití.
- Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či jiných živočichů.
- Kola a kočárky neumístit ve společných prostorách, ale pouze v místech k tomu určených.
- Zamykat společné prostory (sklepy, kolárny apod.).
- Na střechy domů mohou vstupovat pouze oprávněné nebo

pověřené osoby za účelem kontroly, výstavby, instalace či provedení opravy nebo údržby – činností schválených BD. Jiným osobám je vstup na střechu zakázán.

Čl. VI. Vyvěšování a vykládání věcí

Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. na balkony, fasádu, okna, střechy, anténní stožár apod.) jakákoliv zařízení a předměty.

Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala ostatní nájemce ani nepoškozovala jejich zařízení a majetek.

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva družstva.

VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

Nájemce a osoby s ním společně bydlící, jakož i jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek v domě a jeho okolí, zejména u kontejnerů na odpad.

Nájemce a osoby s ním společně bydlící, jakož i jejich návštěvy nesmí házet z oken a balkonů jakékoliv předměty, jakož i nedopalky kuřiva.

Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit (výťahy, chodby, sklepní prostory).

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 chovem zvířat.

Nájemce odpovídá za škody způsobené jím a osobami s ním žijícími ve společné domácnosti, jakož i jejich návštěvami, které vzniknou na majetku družstva. Opravu takových škod zajistí nájemce, který škodu způsobil (nebo jeho návštěva). V případě neprovedení opravy, zajistí opravu družstvo a nájemce je povinen ji následně uhradit.

VIII. Otevírání a zavírání domu

Nájemci jsou povinni uzavírat dům po celý den.

Každý nájemce obdržel klíč od vchodu, od kolárny a vstupních sklepních dveří. V případě poškození kteréhokoliv z těchto zámku budou nové klíče hrazeny nájemníky.

Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně střechy, vzduchotechniky a hlavních uzávěrů jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy v kanceláři družstva v čp. 1062.

IX. Klid v domě

Nájemci jsou povinni užívat byt i společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali hlukem ostatní nájemce.

V době klidu, tj. do 8.00 a od 19.00 hod., v sobotu do 9.00 a od 17.00 hod., jsou nájemci bytů i nebytových prostor povinni zdržet se jakékoliv činnosti, která působí hluk (vrtání, bourání atd.). V neděle a ve svátky platí zákaz po celý den.

X. Závěrečná ustanovení

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

Ustanovení domovního řádu se vztahuje i na nečleny družstva, jejich rodinné příslušníky a jejich návštěvy, kteří byt v majetku družstva oprávněně užívají.

Tento domovní řád byl schválen na členské schůzi družstva dne 11. 1. 2022. Tento domovní řád nabývá účinnosti od 12. 1. 2022.

Poznámka: společnými částmi domu nejsou: rozvody telefonů, televizního signálu a internetu (spravované externími dodavateli služeb), vstupní dveře do bytů, sklepních kójí.