

Bytové družstvo Zlepšovatelů 5/921, Ostrava-Hrabůvka

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členy je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami Bytového družstva Zlepšovatelů 5/921 (dále „Stanovy“).

čl. 2

Základní pojmy

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. **Příslušenstvím k bytu** jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (sklepy).
3. **Společnými částmi domu** jsou ty části domu určené ke společnému užívání: základy domu, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce a zdi, vchody, schodiště, chodba, sušárna, kočárkárna-kolárna, sklepní místnosti, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny a hydrant.
4. **Bytové družstvo**, pod tímto pojmem je myšleno představenstvo a členové bytového družstva.
5. **Nájemci bytů** – všichni uživatelé družstevních bytů a osoby s nimi společně bydlící, odpovídají a nesou odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jejich souhlasem a vědomím zdržují v družstevních prostorách.

čl. 3

Práva a povinnosti z užívání a nájmu bytu

1. Práva a povinnosti při užívání bytů a společných částí domu upravuje v obecné rovině Občanský zákoník a Stanovy.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemcům družstevních bytů plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu a společných částí domu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení kontroly, příp. výměny měřidel ÚTV a TUV. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku atd.) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu. O tomto zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce bytu a pořídí o zásahu písemný záznam.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či příslušenství bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemci bytů jsou zodpovědní ze zákona za škodu, kterou na majetku družstva způsobí a jsou povinni tuto neprodleně na své náklady odstranit.
6. Nájemci bytů jsou povinni umožnit družstvu provést nutné opravy v bytech, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu.

7. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění údržby a opravy v bytě, dále se podílet na údržbě a opravách společných částí domu.
8. Je zakázáno bez písemného souhlasu bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkony, okna, fasádu a střechu satelit a jakákoliv zařízení a předměty.
9. Nájemci bytů při výkonu svých práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob, které nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4

Užívání společných částí domu (prostor a zařízení)

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a jen k účelům, ke kterým byly určeny, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě nebo jejich poškozování.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno, zejména u vchodů, na chodbách a schodištích, u hydrantů, hasicích přístrojů, plynoměrů, elektroměrů, uzávěrů vody a ÚTV.
3. Není dovoleno zanechávat na chodbách své věci (např. botníky, obuv, odpadkové koše apod.)
4. Nájemci bytů jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé a toxické, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené v domě, ve společných částech domu a ve sklepech nebyly zdrojem zápachu, šíření hmyzu a hlodavců
5. Přístup do uzamčených společných částí domu zajišťuje bytové družstvo.

čl. 5

Užívání příslušenství bytu (sklepy)

1. Sklep se nachází v prostoru společných částí domu, je součástí nájmu bytu a je nájemci bytu přidělen.
2. Platí zde obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování PHM, motorových olejů, toxických látek apod., viz. také čl. 4 odst. 4

čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemníci bytů jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v bytech a společných částech domu.
2. Družstvo zajišťuje řádnou údržbu a provádění úklidových prací ve společných částech domu formou činnosti za úhradu, na základě smluvního vztahu.
3. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených mimo dům.
4. Vyhazování zbytku jídla, nedopalků cigaret apod. do prostor kolem domu je nepřípustné.
5. Květiny v oknech je nutné zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

čl. 7

Otevírání a uzavírání dveří

1. Všichni nájemci bytů jsou povinni dbát na zavírání vchodových dveří, případně je zamykat tak, aby dům byl trvale uzavřen.

čl. 8

Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy a neobtěžovali ostatní obyvatele v domě.
2. V době od 22.00-06.00 hodin jsou všichni povinni dodržovat noční klid, tak aby bylo zabráněno pronikání hluku do ostatních bytů a bylo dodrženo právo na nerušený odpočinek.
3. Ve dnech pracovního klidu (neděle a svátky) je možno provádět údržbářské práce v bytech se zvýšenou hlučností pouze se souhlasem bytového družstva a písemným oznámením na informační nástěnce.
4. Vzhledem k směnnosti vykonávané práce některých obyvatel v domě je třeba zohlednit právo na klid a odpočinek i ve dne.

čl. 9

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky atd.) je dovoleno, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a klid v domě.

čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny obyvatele v domě.
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude je řešit členská schůze BD Zlepšovatelů 5/921, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 29. ledna 2015 a bude trvale vyvěšen v domě na přístupném místě všem obyvatelům v domě a na internetových stránkách BD Zlepšovatelů 5/921 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Jiří Pražák
předseda družstva