

DOMOVNÍ ŘÁD

BYTOVÉHO DRUŽSTVA TYLOVA 24-28, DRUŽSTVO, PROSTĚJOV,

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytových jednotek, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem, jeho členem a dalšími osobami (nájemníky bytových jednotek a nebytových prostor) je v této oblasti stanovena zákonem 90/2012 Sb. (jeho aktuálním zněním), platným občanským zákoníkem, stanovami družstva a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

Čl. 2 Základní pojmy

Vlastníkem bytových jednotek a nebytových prostor včetně společných částí domu je Bytové družstvo Tylova 24-28, Prostějov, družstvo (dále jen bytové družstvo).

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

Nebytovým prostorem se rozumí 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.

Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje, lodžie apod.).

Společnými (prostory) částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, schody, schodiště, chodby, sušárna, rozvodna teplé a studené vody, úpravna studené vody, el. rozvody, kancelář a sklad BD, kočárkárna, kolárna. Dále jsou to základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společná anténa.

Uživatel bytové jednotky nebo nebytového prostoru je člen bytového družstva, nájemce, osoby jemu blízké a třetí osoby, které se v bytové jednotce zdržují se souhlasem člena družstva. **Představenstvem družstva pověřené osoby zajišťují určité správní činnosti jako např. údržbu zvonků, správu sušárny, větrání domu apod.**

Čl. 3 Obecná práva a povinnosti z nájmu bytu

Právo užívat bytovou jednotku (nebytový prostor) je zajištěno nájemní smlouvou (smlouvou o užívání bytu) s bytovým družstvem. Toto právo má uživatel. Ostatní práva a povinnosti z nájmu bytové jednotky (bytu) upravuje zákon č. 89 a 90/2012 Sb. v aktuálním znění.

V souladu se zákonem 89/2012 Sb. za podmínek uvedených § 2274-2278 může na základě písemné žádosti a po písemném souhlasu představenstva družstva dát uživatel bytu do podnájmu část, případně celou bytovou jednotku třetí osobě. Nesplnění této povinnosti je vážným porušením zákona, stanov a domovního řádu.

Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli bytové jednotky plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytové jednotky.

Bytové družstvo je oprávněno po předchozím písemném a včasném oznámení uživateli vstoupit do bytové jednotky či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytové jednotky 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 bytové jednotky 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.

V zájmu předcházení násilného otevření bytové jednotky (nebytového prostoru) z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit bytovému družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytové jednotky

Uživatel je povinen řádně užívat bytovou jednotku i společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytové jednotky a dodržovat zásady bezpečnosti a požární ochrany.

Uživatel bytové jednotky (nebytového prostoru) je povinen 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.

Uživatel bytové jednotky je povinen odstranit na svůj náklad závady na zařízení v bytě, která nejsou společnými zařízeními bytového družstva, jakož i znečištění a poškození, které v bytové jednotce nebo ve společných částech domu způsobil. Neučiní-li tak neprodleně, budou úklid a opravy provedeny jinou fyzickou nebo právnickou osobou na náklady uživatele.

Uživatel bytové jednotky nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytové jednotce bez předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva, a to ani na své náklady. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů (např. hrozící poškození nebo narušení nosné zdi, hrozící nebezpečí poškození okolních bytových jednotek tekoucí vodou apod.).

Uživatel bytové jednotky nesmí provádět zásahy ani úpravy na zařízení pro společný příjem televizního a rozhlasového signálu, nesmí užívat zařízení nebo přístroje k rušení tohoto signálu.

Čl. 4 Užívání společných částí domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Ve společných prostorách domu není dovoleno umísťování jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu.

Je zakázáno ukládání vyřazených a nepotřebných věcí do sklepních prostor, chodeb, kde by bránily bezpečnému průchodu osob nebo rychlému přístupu k hydrantům nebo hasícím přístrojům. Zvláště je ve sklepních zakázáno parkování motocyklů a mopedů, dále skladování hořlavin a výbušnin.

Rovněž není dovoleno kouření ve společných prostorách včetně výtahů nebo vstup s otevřeným ohněm do výtahu, prostoru sklepů, sušárny, chodeb a schodišť.

Čl. 5 Sušárna, kočárkárna

Způsob užívání sušárny a kočárkárny stanoví představenstvo bytového družstva. Po ukončení činnosti je uživatel povinen zkontrolovat uzavření oken a odevzdat klíče pověřené osobě. Výrobu klíčů pro užívání kočárkárny zajistí pověřená osoba za úhradu.

Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

Uživatel bytové jednotky nesmí bez písemného souhlasu představenstva bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a střechu jakákoliv zařízení a předměty nebo reklamy.

Při sušení prádla na lodžiích je třeba dbát, aby voda nestékala a nesmí být vyvěšováno vně lodžií.

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

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva bytového družstva.

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

Čl. 7 Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni ve svých bytových jednotkách, jejich příslušenstvích a společných prostorách udržovat pořádek a čistotu.

Uživatel nesmí z oken bytové jednotky, lodžií nebo společných prostor v domě vyhazovat žádné předměty. Rovněž nesmí z těchto míst vyklepávat deky, textilie, popel z cigaret apod. Vyklepávání koberců, rohožek, dek, textilií apod. je možno pouze mimo obytný dům.

Úklid společných prostor v domě zajišťuje představenstvo družstva osobou, která provádí úklid společných prostor v suterénu, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných sklepních prostorách, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří včetně odklizení sněhu a ledu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.

Čl. 8 Otevírání a zavírání domu

Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni celodenně zavírat dům. Kontakt s návštěvami uživatelů je zajištěn domácím telefonem a elektronickým otvíráním dveří. V době od 22,00 do 06,00 hodin je povinností členů družstva i všech nájemců a spolubydlících dům uzamykat.

Klíče od společných prostor, zařízení domu a společných prostor sklepních kójí umístěných v přízemí i v patrech domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva bytového družstva uloženy na určeném místě a přístup k nim lze získat prostřednictvím správce, nebo členů představenstva.

Čl. 9 Klid v domě

Uživatel je povinen užívat bytovou jednotku (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem.

Denně v době od 22.00 do 6.00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat noční klid.

Při provádění stavebních úprav v bytové jednotce je uživatel povinen předem oznámit přesný termín prací písemně představenstvu bytového družstva a ostatním uživatelům (např. vyvěšením na nástěnce v přízemí domu) a hlučné práce / vrtání, klepání atd./ provádět ve všední dny a v soboty od 08,00 hod. do 19,00 hod. **V neděli a státní svátky se hlučné práce zakazují.**

Čl.10 Držení domácích zvířat

Uživatel bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce 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 a byla dodržována čistota v domě.

Písemného souhlasu představenstva bytového družstva je třeba k držení většího počtu (dva a více kusů) domácích zvířat nebo i jednotlivých zvířat nebezpečných, neobvyklých včetně jedovatých, pokud nepodléhají režimu obecně závazných právních předpisů.

Je zakázáno držení domácích a jiných zvířat ve společných prostorech domu.

Čl. 11 Informační zařízení v domě

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam, mohou být umístěny na domu a uvnitř domu jen se souhlasem družstva. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.

Nájemci bytů jsou povinni v součinnosti s pověřenou osobou (správcem) na zvoncích vyznačit své jméno i jméno případných podnájemců. Rovněž dveře bytu, nebo zvonek k bytu je nutné označit jmenovkou. Družstvo zajišťuje očíslování bytů a sklepů.

Družstvo umístí na viditelném místě informační desku, na které bude uvedeno složení představenstva, kontrolní komise a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu (pověřené osoby apod.) a informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby apod.) havarijní a domovní řád a požární poplachové směrnice. Na informační desce jsou též nájemci informováni o členských schůzích a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor.

K informacím o činnosti družstva, jeho orgánů a dosažených výsledcích je využíváno i webových stránek BD, které vytváří a provozuje pověřená osoba.

Družstvo je povinno zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, plyn, elektro apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo po skončení provozu v nebytových prostorech (klíče musí být uloženy na místě s přístupem správce a členů představenstva).

Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem nájemcům bytů včas oznámeno. Uzavření hlavního uzávěru plynu nebo plynových stoupaček může být provedeno jen ve výjimečných případech a to požáru, nebo havárie. Opětovné otevření hlavního uzávěru plynu nebo plynových stoupaček musí být provedeno za přítomnosti všech nájemníků v bytech. Čl.12

Společná a závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro nájemníky – členy družstva, nájemníky – nečleny družstva a dále pro ostatní osoby bydlící v domě, které mají schválený podnájem v bytě či nájem nebytového prostoru a na všechny osoby zdržující se v domě (návštěvy apod.).

Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit orgán družstva, pokud řešení svojí povahou nenáleží jinému orgánu.

Představenstvo družstva je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.

Ostatní práva a povinnosti členů a nečlenů družstva, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí ostatními právními předpisy, týkajícími se nájmu bytu, zákonem 90/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a stanovami družstva, tj. pokud se v domovním řádu nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné právní předpisy.

Domovní řád lze změnit nebo upravit písemnými dodatky odsouhlasenými členskou schůzí.

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

Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí zaviněně, úmyslně a hrubě poruší povinnosti stanovené v tomto domovním řádu (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k ukončení členství v družstvu dle Stanov družstva a platného ustanovení zákona 90/2012 Sb. a občanského zákoníku.

Nájemce a osoby s ním žijící jsou povinni svým jednáním a chováním předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání apod. ve smyslu pojistné události. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady orgánu družstva, případně v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.

Tento domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 11.11.2024 a nabyl účinnosti dnem schválení.

Zdeněk Šín

Ing. Pavel Fiala, Ph.D.

místopředseda představenstva v.r.

předseda představenstva v.r.