

Domovní řád Bytového družstva Žerotínova Vsetín

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. ke společenské zájmové činnosti, garáže, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box apod.)
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prosklená mezipatra, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, 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 či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či 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 škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit

družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemci bytu či nebytového prostoru, 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.

Čl. 4

DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1. Chovat psy a kočky v obytných domech je dovoleno jen za předpokladu, že nepůsobí hygienické, případně jiné závady, nebo že neruší ostatní obyvatele domu.
2. Ve společných prostorách obytných domů se psi a kočky nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami domu musí být psi vedeni na šňůře a musí být opatření náhubky.
3. K držení většího počtu domácích zvířat, tj. dva a více, v jednom bytě je zapotřebí písemného souhlasu družstva a ostatních nájemníků vchodu.
4. Chov nebo držení neobvyklých živočichů, pokud by tím mohlo docházet k nežádoucímu ovlivnění životního prostředí v domě (hluk, zápach, fyzické ohrožení osob, šíření cizopasníků či chorob přenosných na lidi...) musí být předem povolen rozhodnutím příslušného úřadu, který podle okolností může stanovit podmínky chovu, a představenstvem družstva.

Čl. 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Účel užívání může být změněn po předchozím souhlasu všech nájemníků domu schválením představenstvem družstva. Vchody, schodiště, dvory a jiné společné prostory se udržují volně. Komunikační prostory (schodiště, chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
2. Vyhrazené prostory jako např. kolárny, kočárkárny apod., se využívají jen k určeným účelům. Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je zakázáno. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny, různé stavební úpravy apod.
3. Je zakázáno používat prosklené prostory v mezipatřech vchodů k ukládání či skladování jakýchkoliv předmětů včetně sportovních potřeb. V těchto prostorách je povoleno umístit pouze pokojové květiny či obdobnou zeleň a k jejich uložení vhodné police či obdobná zařízení.
4. Výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty,

vhazovat do nich odpadky, atd. Je-li znečištění způsobeno nájemcem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.

5. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství, zejména odkládáním nebo skladováním smetí a jiných odpadků či věcí, mytí motorových vozidel, provádění výměny provozních náplní motorových vozidel, čistit nebo prašit koberce z oken a balkonů atd.

6. Kouření ve společných prostorách domu (chodby, sklepy, výtahy) je přísně zakázáno.

7. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu.

8. Zřizovat rozhlasové a televizní antény, včetně satelitních, na střeších, balkonech a obvodových zdech domu, lze jen po předchozím písemném souhlasu družstva.

9. Způsob užívání a udržování zařízení pro civilní obranu stanovují zvláštní předpisy.

Čl. 6

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.

Při nesplnění těchto povinností může být nájemce sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby. Ti uživatelé bytu, kteří svůj byt pronajmou, zodpovídají za provádění úklidu pronájemcem. V případě, že pronájemce nebude úklidovou povinnost plnit, družstvo předepíše úhradu za úklid pronajímateli.

Čl. 7

SKLEPY

1. Sklep musí být přístupný nájemcům bytů po celou dobu, kdy je dům otevřen a to i o nedělích a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzamykat, postará se družstvo o to, aby každý nájemce měl do sklepa nerušený přístup.

2. Kouření a užívání otevřeného světla ve sklepech je zakázáno.

3. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

4. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

5. Je zakázáno skladovat a parkovat motorová jednopásová vozidla (motocykly, motorová kola, apod.) ve sklepních prostorách.

6. K zamezení vzniku přenosných nemocí a jejich hromadného výskytu k hubení epidemiologicky závažných nebo obtížných členovců, k hubení epidemiologicky významných myšovitých hlodavců, je pronajímatel povinen provádět ochrannou dezinfekci, desinfekci a deratizaci.

Čl. 8

PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

Způsob užívání prádelny, sušárny a mandloven stanoví představenstvo družstva. Nájemce je povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby vody a elektrické energie do evidenčního

záznamníku prádelny nebo mandloveny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě, nebo na místo k tomu předem určené.

Čl. 9

ELEKTŘINA, PLYN A OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

1. Hlavní uzávěry vody, plynu a el. proudu musí být označeny viditelnými orientačními nápisy.

2. Ke komínovým dvířkům, požárním hydrantům, hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.

3. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům včas oznámeno, pokud možno před uzavřením.

Čl. 10

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že schůze nájemníků vchodu rozhodne o tom, že vchod bude uzavřen neustále nebo v jiné době, než je uvedeno shora, jsou všichni obyvatelé vchodu povinni toto rozhodnutí respektovat.

2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva družstva uloženy na určeném místě.

Čl. 11

KLID V DOMĚ

1. Nájemce je povinen činit vhodná opatření a chovat se tak, aby neobtěžoval sousedy nadměrným hlukem.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat praček, ždímaček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je, zejména v době nočního klidu, třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony, magnetofony apod., aby hluk nezaléhal okolí.

3. Dojde-li k zásahu do pokojného stavu (porušování zásad občanského soužití, sousedské vztahy), lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy (viz. § 5 občanského zákoníku).

Čl. 12

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.

Porušování povinností, které ukládá tento domovní řád osobám v domě bydlícím, se považuje za porušení povinností nájemců, stanovených občanským zákoníkem a stanovami družstva a bude sankcionováno dle těchto předpisů a zákona o přestupcích.

Tento domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 17.12.2002.