

D O M O V N Í Ř Á D

BD Řešovská

**Znění domovního řádu
schválené členskou schůzí dne
10.7.2012**

OBSAH

Článek	1	Úvodní ustanovení
Článek	2	Základní pojmy
Článek	3	Práva a povinnosti z nájmu bytu
Článek	4	Držení domácích zvířat
Článek	5	Užívání bytu
Článek	6	Užívání společných částí objektu
Článek	7	Sklep
Článek	8	Zákaz podomní prodeje
Článek	9	Vyvěšování a vykládání věcí
Článek	10	Zajištění pořádku a čistoty v domě
Článek	11	Otevírání a zavírání domu
Článek	12	Klid v domě
Článek	13	Přestavby a úpravy
Článek	14	Poškození majetku družstva a nájemců
Článek	15	Komunální odpad
Článek	16	Sankční pokuty
Článek	17	Zdroje informací
Článek	18	Závěrečná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu BD Řešovská (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem, členy družstva, nájemníky a podnájemníky je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem, v platném znění a stanovami družstva (dále jen „stanovy“), dále Domovním řádem.
2. Ustanovení tohoto Domovního řádu se vztahují na členy družstva, nájemníky, podnájemníky, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy (dále jen bydlící) a na všechny další uživatele bytových, nebytových a společných prostor.

Článek 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. k podnikatelské činnosti, společné zájmové činnosti, apod.). Nebytové prostory ani společné prostory (části) domu nejsou příslušenstvím bytu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, apod.).
4. Společnými částmi (prostory a zařízení) domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkóny, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny a společné antény.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje příslušná část Občanského zákoníku, v platném znění, Stanovy družstva, nájemní smlouva a tento Domovní řád. Z nájmu nebytových prostor pak práva a povinnosti upravuje ještě navíc zákon č. 116/90 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor, v platném znění.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemníkovi (členovi i nečlenovi družstva) nebo uživateli (členovi družstva) - dále jen nájemce, plný a nerušený výkon jeho práv spojených s pronájmem či užíváním bytu nebo nebytových prostor.
3. Bydlící jsou povinni dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Zástupce družstva je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřiče tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu příslušným orgánem PČR i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu a způsob spojení nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním bydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání či z nájmu bytu a nebytových prostor nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Podnikání v bytech je dovoleno pouze se souhlasem družstva
8. Nájemce je povinen hlásit změny v počtu bydlících, vč. data, kdy ke změně došlo, a to způsobem a ve lhůtách určených Stanovami. V případě, že nájemce včas tuto skutečnost týkající se změny v počtu osob bydlících v bytové jednotce nenahlásí, je družstvo oprávněno podniknout příslušné kroky, a to dle Stanov a příslušných právních předpisů.

Článek 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) a za zvířata svých návštěv. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních bydlících (např. hlasitým štěkotem) a byla dodržována čistota v domě.
2. Zvířata, především psi, nesmí v objektu mimo byt volně pobíhat a musí být vedena na krátkém vodítku. Veškeré nečistoty, způsobené zvířetem v objektu, musí držitel zvířete neprodleně odstranit.
3. Je povinností nájemce vyžádat si od družstva písemný souhlas k držení domácích zvířat a registrovat domácí zvířata dle platných vyhlášek, zvláště pro chov šelem, plazů, ještěřů, exotických a jiných dravých a jedovatých zvířat je písemný souhlas družstvem nezbytný. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit představenstvu BD nejpozději 3 dny po opatření zvířat.
4. Jestliže správce domu anebo představenstvo BD na základě vlastní zkušenosti a nebo svědectví obyvatel z nejméně dvou dalších bytových jednotek uzná, že domácí zvíře obtěžuje ostatní obyvatele, pak toto zvíře nesmí být v domě dále přechováváno a do 15 dní po písemném vyrozumění musí objekt opustit, pokud jeho vlastník nezjedná nápravu jiným způsobem.
5. Souhlas s držením domácích zvířat může být v závažných případech odepřen.

Článek 5

Užívání bytu

1. Byt může být užíván pouze k bydlení.
2. Podnájem celého bytu (jeho části) podléhá písemnému oznámení a povolení družstva.
3. Člen, který dává byt (nebo jeho část) do podnájmu, popřípadě podniká v bytě, je povinen družstvu zaplatit finanční částku, jejíž výše je stanovena členskou schůzí a Platebním řádem.
4. Podnájem bytu (jeho části) může být sjednán na dobu určitou v souladu se stanovami. Uzavřená smlouva k podnájmu bytu musí být neprodleně po jejím sepsání předána v jednom vyhotovení družstvu. Na jeden byt může být uzavřena vždy jen jedna podnájemní smlouva.
5. Podnikat v bytě nebo nebytových prostorách může člen družstva jen se souhlasem představenstva. Souhlas k podnájmu či k podnikání může být družstvem odepřen v odůvodněných případech, zejména pokud by nebyl zajištěn plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu u ostatních nájemníků v souladu se Stanovami. Člen je povinen

zajistit opatření, která pro něj vyplývají z platných právních předpisů (ohlašovací, bezpečnostní apod.) pro výkon dané činnosti (podnájem, podnikání) a ze Stanov a Domovního řádu.

článek 6

Užívání společných částí objektu

1. Společné části domu mohou nájemci a osoby s nimi žijící ve společné domácnosti užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Musejí při tom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu povoleno. K dočasnému umístění věcí, nepatřících k vybavení objektu, je zapotřebí souhlasu družstva. Současně musí být stanoven termín, kdy dojde k jejich vyklizení
2. V případě, že dojde k porušení tohoto ustanovení a ve společných prostorách budou umístěny předměty bez označení je správce oprávněn tyto ihned sám nebo dodavatelsky z objektu odstranit. Náklady spojené s likvidací neoprávněně odložených věcí uplatní bytové družstvo na zjištěném majiteli.
3. Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku družstva.
4. Společné prostory lze užívat pro jiný účel, pouze se souhlasem představenstva, případně až po rekolaudaci.
5. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
6. V topném období musí být okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.
7. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je bydlící povinen při odchodu zhasnout.

článek 7

Sklep

1. Sklep resp. sklepní kóje je možné užívat pouze ke skladování předmětů nájemce a s ním bydlících osob.
2. Umísťování věcí mimo vyhrazenou sklepní kóji je zakázáno. Věci umístěné mimo sklepní kóji budou bez náhrady zlikvidovány. Náklady spojené s likvidací neoprávněně odložených věcí uplatní bytové družstvo na zjištěném majiteli.
3. Chov jakýchkoliv zvířat ve sklepních prostorách je zakázán.

Článek 8

Zákaz podomního prodeje

1. Uživatel nesmí v objektu BD provádět podomní prodej.
2. Uživatel nesmí umožnit podomní prodej další osobě, např. vpuštěním do objektu.
3. Uživatel je povinen informovat představenstvo bytového družstva o skutečnosti, že v objektu bytového družstva je prováděn podomní prodej.

Článek 9

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce (např. balkónů, lodžií a oken) a na fasádu anténní stožár a jakékoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného svolení družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší její vzhled. Předměty instalované bez souhlasu družstva budou odstraněny na náklady jejich majitele.
4. Na nemovitost, za okna bytů nebo společných prostor není dovoleno umisťovat jakékoliv reklamy, firemní tabulky, loga apod. bez písemného souhlasu družstva.
5. Je zakázáno vyhazování jakýchkoli věcí (vč. nedopalků cigaret) z oken a lodžií.

Článek 10

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze družstva rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemníci bytů, jsou tito povinni podílet se 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 v zimním období na odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle zásad a v rozsahu stanovených družstvem.
2. U nebytových prostor je zajištěn pořádek a úklid smlouvou s nájemcem tohoto prostoru v domě.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno na místech k tomu určených.
4. Uživatel, který provádí se souhlasem družstva modernizaci bytu, příp. opravy, je povinen provádět průběžný úklid včetně úklidu případné suti.
5. Ve zvláštních případech, kdy učiní uživatelé společné rozhodnutí o uzamčení prostoru chodby ke sklípkům nebo bytům, a tento prostor je volně nepřístupný přísluší povinnost úklidu těchto prostor samotným uživatelům. Nedodržováním tohoto bodu může mít za následek zákaz uzavření těchto prostorů.

6. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (odvoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten nájemce, pro kterého byla činnost vykonávána.
7. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.
- 8 Ve všech společných částech (prostorách a zařízeních) domu viz. čl. II. odst. 4. je zakázáno kouřit.**
9. Větrání do vnitřních prostor domu (kromě světlíků) je zakázáno.

Článek 11

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni zamykat vchod do objektu v době od 22,00 do 06,00 hodin. V případě, že představenstvo rozhodne o tom, že dům bude uzamčen jinak, jsou všichni uživatelé objektu povinni toto rozhodnutí plně respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý uživatel obdržel 2 klíče od domovních dveří. Kopírování klíčů od domu pro neoprávněné osoby je zakázáno.
2. Nájemci, osoby s nimi společně bydlící nebo návštěvy nájemců dbají povinnosti neumožňovat cizím osobám vstup do domu či do jednotlivých vchodů domu (např. roznášení letáků do schránek, podomní prodejci, apod.)
3. S odvoláním na bezpečnost v objektu se ukládá uživatelům povinnost oznamovat předem představenstvu BD pohyby cizích osob v objektu za účelem stěhování uživatele, návštěvy montérů a opravářů, nebo provádění jiných činností v domě, jež mohou být zaměněny za provádění majetkové trestné činnosti. Uživatel je zodpovědný za činnost a případné porušení domovního řádu a Stanov osob, kterým umožnil vstup do objektu bytového družstva (např. návštěvy, montéry a opraváře, atd.).
- 4. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí družstva uloženy na určeném místě.**

Článek 12

Klid v domě

1. Nájemci, osoby s nimi společně bydlící a návštěvy nájemců jsou povinni užívat byt a pronajaté prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce pachem nebo nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 7.00 hodin jsou nájemci, osoby s nimi společně bydlící a návštěvy nájemců a všechny osoby v té době se po domě pohybující povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno se hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů, rozhlasových či televizních přístrojů nebo vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost, způsobující hluk, který by pronikal do okolí a nepřiměřeně obtěžoval bydlící sousedících bytových jednotek. O sobotách, nedělích a svátcích končí noční klid v 9.00 h.
- 3. Osobám, jež nejsou nájemci, osobami s nimi společně bydlícími a návštěvami nájemců v domě (kromě osob vykonávajících pro nájemce nebo družstvo práci nebo kontrolní činnost) je zakázáno jakékoliv zdržování se ve společných prostorách domu.**
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

5. Provádí -li nájemce v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod.). **Nájemce je povinen výše uvedenou činnost oznámit družstvu před jejím započítím.**

Článek 13

Přestavby a úpravy

1. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a přestavby bytu či nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu družstva. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá družstvu za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
2. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě nebo pronajatých nebytových prostorách jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu, bytů a nebytových prostor.
3. V souvislosti s přestavbami a úpravami nesmí nájemce, osoby s ním bydlící či jiné osoby podílející se na této činnosti obtěžovat ostatní nájemce nadměrným hlukem, zápachem, kouřem, apod (zejména vykonávat tyto činnosti mimo bytovou jednotku, např. v chodbách domů jednotlivých vchodů, je-li tuto činnost možné provést uvnitř bytové jednotky). Za předpokladu nutnosti či nezbytnosti takového kroku, je v každém jednotlivém případě vyžadován předchozí souhlas člena představenstva BD a současně všech nájemců sousedících bytových jednotek v bezprostřední blízkosti takové činnosti.

Článek 14

Poškození majetku družstva a nájemců

1. Poškozování majetku v soukromém a společném vlastnictví řeší ustanovení občanského zákoníku a trestního řádu, oba předpisy v platném znění. Při jakémkoliv poškozování majetku družstva může být družstvem požadována náhrada vzniklých škod.

Článek 15

Komunální odpad

1. Bydlící je povinen odkládat složky komunálního odpadu na určené místo do určených a označených sběrných nádob či kontejnerů.
2. Bydlící je povinen udržovat pořádek a čistotu kolem sběrných nádob či kontejnerů. Je zakázáno spalovat odpad a jeho složky ve sběrných nádobách a užívat sběrné nádoby k jinému účelu a pro jiné složky odpadu než jsou určeny.

Článek 16

Sankce

1. Veškerá jednotlivá napomenutí či sankční opatření budou vždy projednána představenstvem BD a následně o tomto bude vyrozuměn příslušný nájemce, člen BD.
2. Napomenutí při prvním porušení některé z povinností dle Domovního řádu budou taktéž uplatňována na místě samém, přičemž bude ve všech případech příslušný člen bytového družstva vyrozuměn písemně.
3. Veškerá napomenutí či sankční opatření budou součástí evidence jednotlivého člena bytového družstva.
4. Zaplacené sankce jsou příjmem Bytového družstva Řešovská.
5. Za předpokladu porušení kterékoliv z povinností (či více povinností současně) plynoucích z tohoto Domovního řádu se nájemce (jako člen družstva) vystavuje riziku sankce. Při prvním porušení bude nájemce neprodleně na toto porušení upozorněn, a to buď písemně či za přítomnosti člena představenstva BD a dalšího svědka. Dojde-li k tomuto porušení opakovaně, tedy 2 a vícekrát, může být nájemci uložena sankce až do výše 10.000,- Kč, a to za každé porušení i opakovaně. Současně má BD vůči nájemci nárok požadovat uhrazení případných škod vzniklých v důsledku porušení povinností plynoucích z Domovního řádu.
5. Trvalé porušování domovního řádu lze pokládat za důvod k vyloučení člena z družstva podle článku 17 odst. 1 písm. a) Stanov.
6. Sankce bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku příslušného člena bytového družstva nebo vymáhána jiným způsobem stanoveným představenstvem v rozhodnutí o udělení sankce.
7. Sankce může být v některých případech uložena již při prvním porušení povinností vyplývajících z Domovního řádu, a to v případě člen BD způsobil svým jednáním trvalé nebo neodstranitelné poškození majetku družstva či došlo k ublížení na zdraví osob.

Článek 17

Zdroje informací

Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů je nástěnka umístěná v přízemí každého vchodu domu. Jejím prostřednictvím předává družstvo a správa domu nejdůležitější informace všem uživatelům bytů. K získání podrobnějších informací lze dále využít kancelář družstva, a to v době od 18.00 do 20.00 h., vždy ve středu, případně v jinou dobu po předchozí dohodě s představenstvem družstva. Dalším zdrojem informací pro všechny uživatele bytů i vnější dodavatele a jiné partnery družstva může být internetová stránka.

Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, sklepní kóji, poštovní schránku a zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka a přiděleným číslem. Obsah jmenovky si určuje uživatel bytu s ohledem na místní zvyklosti a vzhled a obsah ostatních jmenovek. Jakékoli informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

Článek 18

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem, v platném znění.
2. Domovní řád nabývá účinnosti dnem schválení členskou schůzí.
3. Tento domovní řád platí pro členy družstva, nájemníky i osoby s nimi společně bydlící a uživatele nebytových prostor v domě.
4. Bydlení členů družstva, nájemců, podnájemců a osob s nimi společně bydlících upravují dále nájemní smlouvy členů družstva a stanovy družstva. Užívání nebytových prostor nájemci upravují smlouvy o užívání nebytových prostor.
5. Jestliže bydlící hrubě poruší povinnosti stanovené tímto Domovním řádem (pokud nejde o přestupek nebo trestný čin), bude toto počínání současně řešeno i podle jednotlivých článků Stanov BD.
6. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 10.7.2012

Za představenstvo družstva:

Ing. Stanislav Zachar
předseda představenstva

Miroslav Rohánek
místopředseda představenstva