

Domovní řád Bytového družstva Bezdrevská 31

Pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku Bytového družstva.

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo Bezdrevská 31 (dále v textu „vlastník“) vydává domovní řád, který stanovuje zásady pro řádný provoz bytových a nebytových prostorů a zařízení v majetku vlastníka, jakož i zásady pořádku a dobrých vzájemných vztahů mezi občany.
2. Domovní řád je v souladu s Občanským zákoníkem v platném znění. Cílem jeho vydání je dosáhnout řádného užívání a ochrany domu, bytů, nebytových prostor a zařízení v domě, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod. Pokud není nutno v domovním řádu přísně odlišit člena družstva od jiného nájemce nečlena družstva, jsou dále v textu uváděni pod společným pojmem „nájemce“.
3. Plný rozsah práv a povinností vlastníka, jakož i pronajímatele i nájemců vymezují:
Občanský zákoník, Stanovy bytového družstva, Domovní řád, Nájemní smlouva.

Článek 2.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (sklepy, balkony).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Jsou součástí domu.
4. Společné prostory a části domu jsou prostory a části domu určené pro společné užívání, základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodišťové prostory, chodby, sušárna, kolárna, výtah, rozvody teplé a studené vody, rozvody tepla a elektřiny, společné antény. Dále se za společné prostory domu považují příslušenství domu (zábradlí a oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství (chodníky, přístupové vjezdy, část přístřešku na domovní odpad včetně kontejnerů).

Článek 3.

Užívání objektů a zařízení

1. Domy, objekty a jejich společné prostory a části (dále jen „objekty“) musí být udržovány v řádném stavu, aby nedocházelo k jejich znehodnocování a poškozování. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Nájemci i ostatní osoby bydlící v domě či užívající určitý objekt, dbají na udržení objektu v čistotě a zdravotně nezávadném stavu.

2. Prostor vymezený nájemci je specifikován v nájemní smlouvě. Prostorem se obecně rozumí:

Prostor za vstupními dveřmi do bytu, včetně jejich vnitřní strany, s veškerým vybavením v bytě (případně i nebytovém prostoru), umístěném zde ke dni předání bytu (případně i nebytového prostoru) vlastníkem domu nájemci do pronájmu, do takto vymezeného prostoru spadá i vnitřní strana okenních křidel.

Naproti tomu, otopná soustava ÚT v domě, včetně rozvodů a otopných těles v bytech a nebytových prostorech je vyňata z tohoto režimu a je opravována a udržována na náklady vlastníka. Opravu náterrů otopných těles a rozvodů v bytě (případně i nebytovém prostoru) zajišťuje nájemník na své náklady. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu (případně i nebytového prostoru) zajišťuje nájemce na své náklady.

Zásady a specifikaci drobných oprav a běžné údržby stanovují: **Nařízení vlády č.258/1995 Sb.,ze dne 9.srpna 1995**, kterým se provádí občanský zákoník.Veškeré opravy a výměny zařízení bytu, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu (i nebytového prostoru) si zajišťuje a hradí nájemce. Ostatní opravy zajišťuje bytové družstvo ze svých prostředků.

3. Nájemce je povinen neodkladně ohlásit závady členovi představenstva družstva a umožnit odstranění závad a provedení oprav.
4. Výlevky a splachovací zařízení je nutno užívat takovým způsobem, aby nedocházelo k jejich ucpaní.
5. Nájemce je povinnen umožnit členům představenstva družstva po předchozím oznámení zjistit technický stav bytu a dále umožnit příslušným pracovníkům provedení odečtů vodoměrů a plynoměrů umístěných v bytech a provedení potřebných oprav a případné deratizace. Nájemník má právo zjistit předem totožnost příslušného pracovníka a jeho oprávnění k prováděné práci.
6. V bytech a společných prostorách lze mít umístěno místo podnikání jak fyzické, tak právnické osoby po předchozím ohlášení představenstvu družstva. V bytech a společných prostorách nelze povolit podnikání, které provází hluk, vibrace, zápach, prašnost a v případech, kdy se pracuje s chemikáliemi.
7. Při uvolnění bytu nájemníkem, odevzdá nájemník představenstvu družstva jím dosud užívaný byt řádně uklizený a vyčištěný a to ve stavu, v jakém byt převzal (s přihlédnutím k úměrnému opotřebení za dobu řádného užívání) a to se všemi klíči. Totéž se týká i případného nebytového prostoru.

Článek 4.

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěna jen se svolením představenstva bytového družstva.
2. Nájemce bytu je povinen nainstalovat svoji jmenovku a to na chodbě: na vnější stranu vstupních dveří do bytu a na zvonkovém panelu. V přízemí na poštovní schránku a na zvonkovém panelu. Všechny své jmenovky je povinen udržovat v řádném a čitelném stavu.

Článek 5.

Společné prostory a zařízení

1. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Tyto prostory je nutno udržovat volné.
2. Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol může bytové družstvo vyhradit zvláštní prostor, je-li to z technického hlediska možné. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorech je přípustné jen se souhlasem představenstva bytového družstva. Ve vnitřních prostorech domu je zakázáno umísťovat motorová vozidla a veškeré hořlavé látky.
3. Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má bytové družstvo. Provádění úklidů zajišťuje prostřednictvím nájemníků předmětného domu. Úklid je možno zajistit i prostřednictvím jiných osob za úhradu. Chodby a schody je nutno umývat podle potřeby (nejméně jedenkrát týdně), stejně jako je třeba zametat a umývat ostatní plochy společných prostor v domě. Zavíní-li nájemce bytu nebo osoby s ním bydlící (nebo nájemce nebytových prostor) znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být znečištění odstraněno na jeho náklady.
4. Při úklidu společných prostor v domě se nájemníci řídí rozpisem úklidu, který je vyvěšen v přízemí domu a na každém patře. Představenstvo bytového družstva si vyhrazuje právo při neprovádění úklidu nájemníky zajistit úklid společných prostor a schodiště jinou osobou a to na náklady toho nájemníka, který úklid neprovedl. Pokud není nájemník ze závažných důvodů schopen provést úklid společných prostor, je povinen si dohodnout výměnu úklidu z jiným nájemníkem v domě. Není-li to možné je povinen předem tuto skutečnost oznámit představenstvu bytového družstva (dovolená, nemoc aj.).
5. Pokud nebude umožněno nájemníkovi využívat společné prostory zcela a nebo i z části, je povinností představenstva nájemníky na tuto skutečnost včas upozornit a zajistit omezení na co nejkratší míru.
6. Smetí a tuhé domovní odpady se smí vysypat pouze do kontejnerů a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota kolem kontejnerů.
7. Při úklidu je možno používat pouze vhodných čistících prostředků.
8. Nájemníci jsou povinni zamykat příslušné vchodové dveře ve stanovených časových úsecích.
9. Nájemníci jsou povinni zavírat dveře v přízemí a veškerá okna na chodbách v domě, aby se především v zimě zabránilo promrzání domu.
10. Ve společných prostorech a zařízeních (ve výtahu) je přísně zakázáno kouřit, manipulovat s otevřeným ohněm a jinými hořlavinami a požívat alkohol a omamné látky. Je zakázáno poškozování trávníku, keřů a květin v okolí domu. Dále je zakázáno poškozování fasády domu a stěn uvnitř domu a poškozování dveří.
11. Nářadí pro úklid a udržování čistoty prostorů kolem domu a kontejnerů na odpady i chodníků v zimním období zajistí představenstvo bytového družstva.

Článek 6.

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Stavební úpravy a jiné změny může nájemce provádět jen po získání příslušného povolení (pokud je potřeba) a po předchozím ohlášení představenstvu bytového družstva.
2. Bytové družstvo je oprávněno požadovat, aby úpravy provedené bez příslušných povolení a které jsou v rozporu se stavební dokumentací nebo příslušným povolením, byly neprodleně odstraněny a byl obnoven původní stav a to na náklady nájemníka. V případě,

že bude neoprávněným jednáním způsobená škoda, uvedení do původního stavu nenahrazuje případnou náhradu škody.

3. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné po předchozím nahlášení představenstvu družstva, a za předpokladu, že tyto práce provede odborná firma. V případě, že na práce je potřeba souhlasu nebo ohlášení Stavebního úřadu, zajistí si jej nájemce na vlastní náklady. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény.

Článek 7.

Sušení prádla

1. Sušárnu může používat každý nájemce v pořadí stanoveném dohodou mezi nájemci, popřípadě dle rozpisu.
2. Uživatelé ručí za veškeré škody způsobené jím samotným nebo osobami, které s jeho souhlasem měly přístup do těchto prostor.
3. Sušárnu je nájemník povinen řádně uzamykat.
4. Je zakázáno v těchto prostorách používat elektrické spotřebiče a zařízení.

Článek 8.

Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

1. Na balkonech může být vyvěšeno prádlo a jiné věci pouze takovým způsobem, aby neobtěžovalo ani neomezovalo ostatní nájemce. Prádlo může být vyvěšeno pouze do úrovně ocelové konstrukce balkonu. Květinové nádoby na oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.
2. Koberce, rohožky, prachovky, příkrývky, čalouněný nábytek apod. je možno vyklepávat pouze na místech tomu určených. Prostor, který byl přitom nájemcem znečištěn, musí být po skončení těchto prací řádně vyčištěn.
3. Vyhazovat jakékoliv předměty z oken a balkonů je přísně zakázáno.

Článek 9.

Sklepy a sklepní prostory

1. Sklepy a sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepě ukládány i potraviny, učiní nájemník sklepa taková opatření, aby zabránil výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě je povinen uhradit náklady spojené s dezinsekcí a deratizací sklepních prostor.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu a proto musí být přístupné oprávněným osobám. Vždy se uzamykají.
3. Ve sklepech a sklepních prostorech je přísně zakázáno skladovat hořlavé a těkavé látky a manipulovat s otevřeným ohněm, přísný zákaz kouření. Je zde zakázáno zdržovati se nepovolaným osobám.

Článek 10.

Technické vybavení budov

1. Technické vybavení budov (domácí telefony, osvětlení schodiště a společných prostor, zvonkový panel, protipožární vybavení atd.) lze užívat jen za podmínek stanovených

příslušnými provozními předpisy. Je zakázáno blokovat vypínače osvětlení schodiště, zasahovat do regulace topného systému a automatického zavírání dveří.

2. Vstupovat na střechu může jen oprávněná osoba se souhlasem představenstva bytového družstva.
3. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním otvorům a jiným podobným zařízením, musí být vždy volný přístup.

Článek 11.

Klid v domě a jeho okolí

1. Nájemníci bytů (nebytových prostor), jakož i jejich spolubydlíci jsou povinni se chovat tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky domu nadměrným hlukem a pachem.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 06.00 hod. ráno. Není rovněž dovoleno v době od 20.00 do 08.00 hodin ráno hrát hlasitě na hudební nástroje, produkovat nepřiměřený hluk z reproduktorů (rádia, magnetofony, televizory) a jiných elektrických spotřebičů (např. pračky, vysavače) a provádět hlučně domácí práce, vrtat, bouchat dveřmi, nářadím apod.
3. Pro nebytové prostory sloužící k podnikání fyzických nebo právnických osob platí další zákony a předpisy.

Článek 12.

Chov a držení zvířat

1. Chov a držení zvířat řeší vyhláška města České Budějovice „O podmínkách chovu domácího, drobného hospodářského zvířectva a chovu nebezpečných a exotických zvířat“
2. Chovatelé zvířat jsou především povinni:
 - a) dbát všech ustanovení zákona č.167/1993 Sb. v platném znění na ochranu zvířat proti týrání a zákona č.215/1992 Sb. v platném znění o veterinární péči a dbát dále ostatních předpisů
 - b) vodit psa na vodítku ve společných prostorách domu
 - c) dbát na to, aby chované zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, přístupové chodníky a trávníky kolem domu
 - d) odstranit zvířetem způsobenou nečistotu
 - e) učinit taková opatření, aby v domě chované zvíře nenarušovalo občanské soužití (např. pes – štěkotem nebo vytím apod.)

Článek 13.

Zavírání domovních dveří, klíče od dveří a nakládání s nimi

1. Přední vchodové dveře se uzamýkají v době od 23.00 – 05.00 hodin. Zadní vchodové dveře se uzamýkají po celých 24 hodin. Ve výše uvedených časových úsecích je každý obyvatel domu povinen zamykat příslušné vchodové dveře.
2. Klíče od vchodových dveří může vlastnit pouze osoba v domě bydlící.
3. Klíče od hlavních domovních dveří zajistí vlastník domu jen osodám v domě bydlícím.
4. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu, jsou uloženy u pověřených osob z řad nájemníků družstva.

Článek 14.

Povinnosti osob bydlících v domě při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen si počínat tak, aby nezpůsobil požár (protipožární prevence).
2. V případě vzniku požáru je každý občan povinen:
 - a) pokusit se o likvidaci požáru všemi dostupnými prostředky (vodou z nástěnných hydrantů, nástěnnými vodními přístroji, mokrými hadry apod.)
 - b) současně volat hasičský záchranný sbor – bezplatné telefonní číslo 150

Článek 15.

Závěrečná ustanovení

1. Porušování Domovního řádu se posuzuje jako přestupek podle zák.č. 200/1990 Sb. v platném znění, pokud by nebyl kvalifikován jako trestný čin.
2. Každý nájemník zodpovídá za škodu, kterou způsobil sám nebo členové jeho domácnosti (nezletilé děti a ostatní osoby) a je povinen do 15 dnů od výzvy představenstva družstva vzniklou škodu uhradit nebo odstranit.

PŘÍLOHA K DOMOVNÍMU ŘÁDU

BYTOVÉHO DRUŽSTVA BEZDREVSKÁ 31

Tato příloha tvoří nedílnou součást domovního řádu bytového družstva Bezdrevská 31

Výňatek z občanského zákoníku – Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Zákon č. 47/1992 Sb.)

ČÁST OSMÁ – závazkové právo HLAVA SEDMÁ – nájemní smlouva Oddíl čtvrtý

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

§ 687

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Nestanoví-li nájemní smlouvy jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou úpravou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis.
3. Práva a povinnosti nájemce – člena družstva – pokud jde o provádění drobných oprav v bytě a pokud jde o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou bytu, upravují stanovy družstva.

Práva a povinnosti nájemce (nečlena bytového družstva) upravuje **Nařízení vlády č.258/1995 Sb.**

Výňatek z Nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

§ 5

Drobné opravy bytu
(k § 687 odst. 2)

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny :
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměnu prahů a lišt
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů ústředního vytápění.
 4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
 5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč. Provádě-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

§ 6

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu (k § 687 odst. 2)

1. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedené v §5 odst. 3, (plynospotřebiče apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem :

Předseda představenstva Bytového družstva Bezdrevská 31

Připomínky k upraveným stanovám

.....
Jméno a příjmení

.....
číslo bytu

Tento list vrátit do 13.4.2001 podepsaný s vyplněným datumem i v případě, že nebudou žádné připomínky.

K předloženým stanovám mám tyto připomínky:

Datum:

Podpis: