

DOMOVNÍ ŘÁD

BD SLAVÍČEK

Čl. 1

Úvodní ustanovení

(1) Domovní řád upravuje základní povinnosti a práva při užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v domech ve vlastnictví družstva Slavíček (dále jen „družstvo“).

(2) Domovní řád zavazuje všechny uživatele bytů, nebytových prostorů a společných částí domů. Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě.

(3) Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí

- a. uživatelem nájemce (člen družstva) družstevního bytu nebo nebytového prostoru,
- b. bytem místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení,
- c. nebytovým prostorem jednotlivé místnosti, soubory místností a prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu,
- d. příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány,
- e. společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, kanalizace, rozvody tepla, teplé a studené vody, elektřiny, společné antény. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Část I

Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru

Čl. 2

Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru

(1) Základní práva a povinnosti pronajímatele (družstva) a uživatele při pronájmu bytu nebo nebytového prostoru se řídí právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem (družstvem) a uživatelem, kterou pronajímatel (družstvo) přenechává uživateli byt nebo nebytový prostor do užívání. Podmínky pro vznik práva na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru člena družstva upravují Stanovy družstva.

(3) Družstvo vede technickou dokumentaci domů a jejich částí, včetně všech bytů a nebytových prostorů. Družstvo zajišťuje administrativní práce spojené se správou domů, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů za užívání služeb spojených s užíváním družstevního bytu a nebytového prostoru.

(4) K úhradě nákladů družstva spojených se správou domu má družstvo nárok na příspěvky od uživatelů ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

(5) Uživatel je povinen užívat družstevní byt, příslušenství bytu, nebytový prostor, společné části domu a zařízení domu řádně a podle jejich určení a tak, aby nedocházelo k narušování soužití a ničení majetku družstva či ostatních uživatelů v domě.

(6) Stavební úpravy, nástavby nebo udržovací práce, které lze provádět podle zvláštního právního předpisu jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu může uživatel bytu nebo nebytového prostoru provádět pouze na základě předchozího souhlasu představenstva. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může uživatel provádět jen se souhlasem členské schůze. V případě provedení úprav zakázaných nebo podléhajících souhlasu družstva bez takového souhlasu může družstvo žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady uživatele bytu nebo nebytového prostoru, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí družstvem povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodů takové rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech. Pokud při opravách a úpravách bude uživatel užívat některou ze společných částí domu nad obvyklou míru (např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu), potřebuje k tomu souhlas představenstva družstva. Takovéto užívání společných částí domu může být zpoplatněno.

(7) Umísťování věcí na fasádu, s výjimkou vnitřního prostoru lodžie, nebo na střechu je možné pouze se souhlasem členské schůze. Květiny, jiné rostliny a

předměty v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala nebo nesmáčela fasádu a nebyli omezováni ostatní uživatelé.

(8) Zřizovat a upravovat televizní, rozhlasové a jiné antény lze jen po předchozím projednání s představenstvem družstva a za podmínek s ním dohodnutých.

(9) Družstvo může žádat, aby opravy a úpravy, u kterých je požadován souhlas nebo projednání s družstvem, a které byly provedeny uživatelem bez tohoto souhlasu nebo projednání s družstvem, byly uvedeny do původního stavu. Uživatel odpovídá za škodu, která vznikne provedením oprav nebo úprav.

(10) Uživatel je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do pronajatého bytu nebo nebytového prostoru za účelem kontroly technického stavu, k provedení odpočtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti mohl být vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace.

(11) V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo uživatel, rozhoduje se podle vymezení součástí bytu v evidenčním listu. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu. Nelze-li ani tak o tom rozhodnout, rozhodne o úhradě opravy členská schůze.

Čl. 3

Udržovací povinnosti družstva

(1) Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a zajišťovat služby spojené s užíváním družstevního bytu a nebytového prostoru. Družstvo zejména zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.

(2) Požádá-li uživatel pronajatého bytu nebo nebytového prostoru písemně, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v řádném užívání bytu nebo nebytového prostoru a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit uživatel, pokud na to předem písemně upozorní družstvo. Přiměřené náklady s tím spojené může uživatel požadovat na družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní uživatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.

(3) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v pronajatém bytě nebo nebytovém prostoru jen v dohodě s uživatelem. Uživatel musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.

(4) Družstvo zabezpečuje na své náklady provedení revizí požadovaných zvláštními právními předpisy ve společných částech domu a revize rozvodů plynu v bytech.

(5) Družstvo zabezpečuje na své náklady opravy a výměny vadných radiátorů, termo hlavíc, poměrových měřidel a rozvodů teplé vody k radiátorům. Uživatelé bytů jsou povinni písemně požádat o provedení těchto oprav. Družstvo prověří oprávněnost žádostí a po dohodě s uživatelem zabezpečí opravu.

(ž) Družstvo zabezpečuje na své náklady provedení metrologických ověření bytových vodoměrů studené a teplé vody v termínech daných vyhláškou (1x za 5 let). Uživatelé bytů jsou povinni umožnit přístup k vodoměrům, v předem ohlášeném termínu.

Čl. 4

Udržovací povinnosti uživatele

(1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s tím spojené hradí uživatel, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(2) Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech.

(3) Uživatel je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které je povinno zajišťovat.

(4) Nepostará-li se uživatel o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, může závady nechat odstranit družstvo, pokud na to předem písemně upozorní uživatele. Přiměřené náklady s tím spojené může družstvo požadovat na uživateli. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní družstvo bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.

(5) Uživatelé nebytových prostorů hradí náklady na opravu a údržbu těchto prostorů sami.

Čl. 5

Úhrada za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za služby s tím spojené

Výši úhrady za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za služby s tím spojené stanoví členská schůze (předpisy plateb). Úhrady jsou splatné v termínu určeném členskou schůzí (do 20.dne v měsíci).

Část II

Společné části domu a zařízení domu

Čl. 6

Užívání společných částí domu a zařízení domu

(1) Společné části domu a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby, schodiště apod. se udržují volné a nelze v nich skladovat žádné předměty, které náleží jen jednomu nebo několika uživatelům v domě, pokud nemají souhlasu představenstva družstva. Takovéto skladování může být družstvem zpoplatněno.

(2) K hlavním uzávěrům vody, topení, kanalizačním čistícím otvorům, hasícím zařízením, hydrantům a dalším podobným zařízením umístěným ve společných částech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.

(3) Znečištění společných částí domu nad rámec obvyklého užívání odstraňuje ten uživatel, který jej způsobil. Přiměřeně platí ustanovení čl. 4 odst. 4.

(4) Vybrané společné části domu může družstvo vyhradit uživatelům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky a kola.

(5) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, včetně tříděného odpadu, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota v okolí sběrných nádob.

(6) Větrání bytů do vnitřních prostor domu a čišťení věcí na chodbách nebo jiných společných částech domu je zakázáno.

(7) Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, topení a podobné zařízení, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

Čl. 7

Užívání sklepu

(1) Sklepní kóje tvoří součást příslušenství bytu a je uživateli přidělen. Označuje se stejným číslem jako byt.

(2) Platí zde obecně závazné právní předpisy o bezpečnosti a požární předpisy, včetně požárního řádu. Je zakázáno zde skladovat plynové a tlakové láhve, toxické a hořlavé látky a používat otevřeného ohně.

(3) Jsou-li ve sklepní kóji ukládány potraviny, učiní uživatel taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hlodavců a hmyzu, popř. zápachu, hniloby, plísně apod.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

(1) Uživatel, osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. Manipulace a skladování výbušných a hořlavých látek v domě se řídí příslušnými právními předpisy a podléhají souhlasu představenstva družstva.

(2) Čistotu a pořádek u popelnic a na přilehlých pozemcích zajišťuje bytové družstvo samo, jednotlivými členy družstva dle potřeby.

(3) Provádění úklidu ve společných prostorech domu je zajištěno externí firmou a úklid je prováděn 1 x týdně dle rozsahu prací ve smlouvě o dílo.

(4) Zajištěním pořádku a čistoty se rozumí mytí a stírání chodeb a schodišť, zábradlí na chodbách, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání. Tento úklid je zabezpečován úklidovou firmou jedenkrát týdně. Úklid nad výše uvedený rámec je zabezpečován dle potřeby družstvem. Za udržování pořádku a čistoty v pronajatém nebytovém prostoru odpovídají uživatelé nebytových prostor. Čištění a úklid chodníku k domu zajišťuje úklidová firma, úklid sněhu v zimním období si zajišťuje družstvo samo, provádí ho dobrovolníci z řad nájemníků. Sekání trávy a údržbu zeleně na pozemcích kolem domu zajišťuje město Prostějov.

(5) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.

Čl. 9

Klid v domě

(1) Uživatel je povinen zajistit, aby osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě, nerušili ostatní uživatele zejména nadměrným hlukem nebo zápachem.

(2) Pokud je uživatel nucen provozovat nadměrný hluk v bytě nebo nebytovém prostoru, např. v důsledku opravy a rekonstrukce, oznámí to předem dotčeným uživatelům a dobu obtěžování omezí na co nejkratší dobu, nejvýše však na dobu od 8. do 19. hodiny.

(3) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

Čl. 10

Klíče a jejich užívání

(1) Každý uživatel má vůči družstvu právo na dva klíče od vstupních dveří domu, jeden klíč od vybrané společné části domu vymezené podle čl. 6 odst. 3 a od sklepních prostor.

(2) Po skončení užívání společných částí domu je uživatel povinen tyto místnosti uzamknout.

(3) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. hlavní uzávěry vody a hlavní měřiče spotřeby vody, tepla apod., jsou uloženy u členů představenstva družstva. S jejich uložením seznámí družstvo uživatele.

Čl. 11

Informační zařízení

(1) Družstvo instaluje na vhodném místě informační vývěsku, která je přístupná všem uživatelům. Jejím prostřednictvím předává představenstvo družstva informace uživatelům. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.

(2) Družstvo zabezpečí označení každého bytu pořadovým číslem. To platí též o označení podlaží, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů, hlavních měřidel apod.

(3) Uživatelé bytu jsou povinni označit svůj byt jménem, popř. se jménem podnájemníka.

(4) Jiná informační zařízení, např. firemní či reklamní štíty, je možné umístit na dům nebo v domě jen se souhlasem představenstva a při dodržení právních předpisů, které se na to vztahují.

Čl. 12

Chov domácích zvířat

(1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby byly dodržovány veškeré veterinární, bezpečnostní a jiné právní předpisy upravující chov zvířat, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota a hygiena v domě. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je představenstvo družstva oprávněno nechat znečištění odstranit na náklady toho, kdo nečištění způsobil.

(2) Rušením užívacího práva ostatních obyvatel domu se rozumí zejména nadměrný hluk, zápach, znečišťování společných prostor v domě

(3) Držet zvířata není dovoleno na balkonech, ve sklepě a ve všech ostatních nebytových a společných prostorech domu.

(4) Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat a zvířat jejichž držení v bytových domech není obvyklé, a která by mohla způsobovat rušení užívacího práva ostatních obyvatel nebo by mohla představovat pro obyvatele nebezpečí.

Část III

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 13

(1) Ustanovení domovního řádu platí dnem jeho schválení členskou schůzí.

(2) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, řeší je představenstvo družstva. Proti jeho rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 30 dnů od doručení. O odvolání rozhoduje členská schůze na svém nejbližším zasedání.

(3) Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů a nebytových prostor s tím, že jejich bydlení a užívací právo může být dále upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na příslušném informačním místě.

(5) Domovní řád byl schválen členskou schůzí konanou dne 29.6.2009

Za představenstvo družstva Slavíček

Ing. Jiří Valenta v.r.

.....

předseda představenstva

Ing. Aleš Dočkal v.r.

.....

místopředseda představenstva