

Domovní řád

čl. I

Základní pojmy

Vznik a zánik nájmu družstevního bytu a základní práva a povinnosti Bytového družstva Vrátkovská 10, jako organizace spravující bytový majetek (nebytové prostory) občanů, při užívání bytu (nebytových prostor) upravuje Občanský zákoník a Stanovy družstva v doprovodu s Domovním řádem.

1) Uživatelem jednotky se rozumí člen družstva BD Vrátkovská 10, nájemce, podnájemce, členové jejich domácností a dále všechny osoby, jímž vlastník či nájemce jednotky umožní vstup do jednotky a do budovy.

2) Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu – místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

3) Nebytové prostory jsou 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.

4) Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit uživatelům jednotek společně. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnost pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. oplocení, přístupové chodníky, zámky na popelnice) a jiné příslušenství pod správou BD Vrátkovská 10

čl. II

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu

1) Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu upravuje občanský zákoník, stanovy družstva a nájemní smlouva.

2) Člen družstva nebo podnájemce (dále uživatel bytu) a osoby, které žijí s uživatelem v bytě, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části domu a společné zařízení domu v souladu s účelem, k němuž byly určeny. Jsou zároveň povinni při výkonu svých

práv dbát, aby nenarušili a neomezili výkon stejných práv ostatním uživatelům v domě.

3) Uživatel bytu je povinen užívat byt a společné prostory tak, aby nedošlo k nadměrnému opotřebení. Je povinen ihned hlásit každou změnu počtu osob bydlících v bytě. Rovněž jsou nájemce bytu a osoby s ním bydlící povinni dodržovat zásady bezpečnosti práce a požární ochrany. To je mj. chránit ruční hasicí přístroje, požární hydranty a neomezovat přístup k těmto zařízením.

4) Uživatel bytu je povinen na své náklady provádět včas drobné opravy v bytě a práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Dále je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které v bytě nebo ve společných prostorách domu způsobil sám, nebo osoby, které s ním byt užívají, případně i osoby které u něj byly na návštěvě.

5) Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o bourání a úpravy bytových jader, výměny oken a provádění strukturálních změn na nosných zdí. Bytové družstvo může nařídit členovi družstva, aby stavební úpravy v bytě, provedené bez jeho předchozího souhlasu, byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu na náklady uživatele bytu. Uživatel bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením stavebních úprav v bytě nebo v souvislosti s jejich prováděním.

6) Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po předchozím projednání s nájemcem a s jeho souhlasem. Ten je ale povinen umožnit družstvu provést nutné opravy v bytě, vyplývající z povinností družstva pečovat o řádnou údržbu bytů a domu.

7) Ve výjimečných případech, kdy došlo v bytě k havárii (prasknutí vodoinstalace nebo rozvodů ÚT a unikání vody nebo topného média) a dochází k ohrožení zdraví, života nebo bezprostředně hrozí škody na majetku družstva a dalších nájemců bytů, bude byt zpřístupněn za přítomnosti policie i bez souhlasu a přítomnosti uživatele bytu. O takovém zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně daného člena družstva a pořídí o zásahu písemný protokol.

8) V zájmu předcházení násilnému otevření bytu (nebytového prostoru) v souladu s právy družstva k zpřístupnění bytové jednotky dle Stanov družstva se doporučuje v případě dlouhodobějšího pobytu mimo

byt sdělit místo pobytu nebo adresu a telefon důvěryhodné osobě, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).

čl. III

Užívání společných prostor

1) Společné prostory v domě mohou všichni členové družstva a tedy i uživatelé bytů, včetně osob s nimi v bytě žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.

2) Ve společných prostorách v domě nelze skladovat předměty, které nepatří k vybavení domu a budou odklizeny na náklady uživatele bytu, který těchto předmětů ve společných prostorách zanechá. Družstvo může po dohodě se všemi členy družstva vyhradit prostor nebo místnost na uskladnění jízdních kol, kočárků a podobně. Mimo vyhrazené prostory nelze tyto předměty ve společných prostorách domu skladovat.

3) Členové družstva a uživatelé bytu jsou dále povinni zejména: umožnit přístup pověřeným pracovníkům družstva nebo dodavatelské organizace k hlavnímu uzávěru plynu, vody, a hlavnímu vypínači elektrického proudu, k požárním hydrantům a ručním hasicím přístrojům za účelem kontroly, opravy nebo provedení odečtu

4) Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Při nedodržení předpisů o skladování a manipulaci s hořlavými látkami je možné uložit pokutu dle zákona o přestupcích o požární ochraně.

5) Dvory a domovní zahrady nejsou zásadně společnými prostory domu a jejich užívání členy družstva a jinými uživateli bytu není součástí užívacího práva k bytu.

6) Znečistí-li podnájemce, uživatel bytu, osoby užívající jejich byty, popř. chovaná domácí zvířata společné prostory v domě nebo venkovní plochy provozně související s domem, jsou podnájemce nebo člen družstva povinni znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad, neučiní-li toto včas, má družstvo právo zajistit úklid na náklad uživatele bytu nebo daného člena družstva.

čl. IV

Klid v domě

1) Uživatelé bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce především nadměrným hlukem, nadměrným hlukem kročejovým, či nadměrnými vibracemi.

2) Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 06.00 hod. ráno. V této době se musí uživatel bytu vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku.

3) Ve dnech pracovního klidu jsou zakázány jakékoliv úpravy a opravy na bytě (jako je např. vrtání a sekání do zdiva, práce s hlučnými nástroji a stroji) způsobující nadměrný hluk, nadměrné vibrace, či jinak nežádoucí jevy definované v článku IV., odstavec 4.

4) Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele bytů prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

čl. V.

Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů.

2) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit orgán pověřený představenstvem družstva.

3) Jestliže člen družstva, podnájemce nebo osoby s ním v bytě bydlící porušují povinnosti stanovené tímto řádem hrubým způsobem, může družstvo po písemné výstraze daného člena družstva v souladu v rámci Stanov družstva vyloučit z bytového družstva.

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