

S B Í R K A P Ř E D P I S Ů

Bytové družstvo 265

Číslo předpisu: 01/2008

Datum schválení: 4. 11. 2008

Schvalující orgán: Představenstvo Bytového družstva 265

Datum účinnosti: 4. 11. 2008

DOMOVNÍ ŘÁD

„BYTOVÉHO DRUŽSTVA 265“



Část I.

Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domě Bytového družstva 265 (dále jen BD 265., přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a stanovami družstva. BD 265 zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu prostřednictvím pověřených osob: předseda BD 265, zástupce předsedy BD 265, ekonomka BD 265 a osob pověřených za každý vchod (jméno osoby pověřené pro příslušný vchod lze získat v kanceláři BD 265 v úředních hodinách).

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Je ohraničen vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu.
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, společenské, zájmové činnosti). 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 svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, televizních kabelových rozvodů, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník.
2. Nájem bytu/nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou, kterou uzavírá pronajímatel – BD 265 se členem BD 265 či nájemcem bytového prostoru (dále jen nájemce BP) anebo s nájemcem nebytového prostoru (dále jen nájemce NP) písemnou formou nebo na základě jiných právních skutečností. Pronajímatel je povinen předat nájemci BP byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, nájemci NP ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

3. Nájem zaniká uplynutím doby sjednaného pronájmu, na základě písemné dohody, písemnou výpovědí či odstoupením od smlouvy, nebo na základě jiných skutečností v souladu s ustanovením Občanského zákoníku.
4. Po zániku nájmu je nájemce BP/NP povinen odevzdat pronajímateli byt nebo nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí bytového/nebytového prostoru sepíše pronajímatel s nájemcem BP/NP protokol.
5. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady.

Čl. 4

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci BP byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
2. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci BP výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, dále případné změny a výši doplatků nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci BP/NP vstoupit do BP/NP prostoru za účelem zjištění způsobu užívání BP/NP, zjištění technického stavu BP/NP a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce BP/NP a pořídí o zásahu písemný protokol. V zájmu předcházení násilného otevření BP/NP z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce BP/NP oznámit družstvu adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění BP/NP.
4. Pronajímatel je povinen po nahlášení závad bránících řádnému užívání BP/NP nájemcem BP/NP, tyto závady odstranit a v termínu dohodnutém s nájemcem BP/NP.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě pouze s písemným souhlasem nájemce BP/NP. Nájemce BP/NP může souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce BP/NP povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností s domovními uzávěry a od strojovny výtahu jsou uloženy u osoby pověřené pronajímatelem anebo v kanceláři BD 265.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájemce BP/NP

1. Nájemce BP/NP je povinen řádně užívat BP/NP, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním BP/NP. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do BP/NP za účelem zjištění způsobu užívání BP/NP, zjištění technického stavu BP/NP a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody.
2. Nájemce BP je povinen platit úhradu za užívání bytu a služeb (popř. zálohy na ně) měsíčně, a to do 15. dne běžného měsíce. Rovněž je povinen uhradit doplatky za služby ve stanovené lhůtě po vyúčtování. Při nesplnění této povinnosti může BD 265 uplatnit na nájemci BP/NP poplatek z prodlení.
3. Nájemci BP/NP jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům BP/NP výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Nájemce BP je povinen do 15 dnů nahlásit počet osob žijících ve společné domácnosti pronajímateli. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by znamenalo bezdůvodné obohacení, budou řešeny podle obecně platných předpisů.
5. Nájemce BP a osoby, které s nájemcem BP žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu.
6. Nájemci BP/NP jsou povinni bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení.
7. Nájemce BP/NP nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v bytě jakékoliv stavební úpravy nebo výměnu základního vybavení, které je v majetku pronajímatele.
8. Nájemce BP je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenstvím a vybavením. Nájemce BP je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo osoby, které s ním bydlí. Nepostará-li se nájemce BP o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce BP na jeho náklad sám.

ČÁST II.

Zvláštní ustanovení

Článek 6

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby

nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců BP/NP v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2. Nájemci BP/NP 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.
 - nekouřit ve společných prostorách domu.

Článek 7

Prádelny, sušárny, mandlovny

1. Prádelnu, mandl a sušárnu v č.p. 2932 a sušárnu v č.p. 2930 může nájemce užívat jen pro potřeby příslušníků své domácnosti. U prádelny a mandlovny bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce BP/NP povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit **paušální poplatky 25,- Kč** osobě pověřené pronajímatelem. Používat pračky a hluk způsobující spotřebiče lze užívat v době od 08,00 do 20,00 hod. (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 60 dB).

Článek 8

Vyvěšování, klepání a čištění předmětů

1. Nájemce BP bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela a neznečišťovala zdi.
3. V oknech a na balkonech není dovoleno vyvěšovat a vykládat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající. Je zakázáno krmit holuby.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených pro domovní odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat zápalné nebo výbušné látky, neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty. Neskladný nebo velkokapacitní odpad jsou nájemci BP/NP povinni ukládat výhradně do tzv. velkokapacitních kontejnerů, jejichž umístění zajišťuje pronajímatel dle předem stanoveného harmonogramu. O tomto harmonogramu musí být nájemci informováni prostřednictvím letáku ve vitrině umístěné ve vstupní místnosti každého vchodu.

Článek 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce BP/NP a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Ve společných částech domu úklid provádí sami nájemci BP/NP. O úklid pater se

dělí nájemci BP z příslušného patra a to alespoň 1 x týdně. Členská schůze BD 265 rozhodla o tom, že úklid budou provádět sami nájemci BP/NP, tito jsou tak povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě dle příslušného rozpisu, nebo zajistit úklid třetí osobou na vlastní náklady. Úklid je nutno provádět od předního vchodu k zadnímu vchodu a schody k výtahu (včetně výtahové kabiny), zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepních chodbách, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.

2. K tomuto účelu jsou k dispozici v prostorech u výtahové šachty úklidové prostředky.

Článek 10 **Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci BP/NP jsou povinni zamykat dům v době od 18,00 do 06,00 hodin. V případě, že představenstvo BD 265 rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. BD 265 je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel jeden klíč od vstupních dveří domu na jednu bytovou jednotku. Další náhradní klíče od vstupních dveří domu si nájemce opatří na svůj náklad, bez nároku na úhradu.
2. Po zániku práva na užívání bytu je nájemce BP/NP povinen odevzdat správě domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, a to bez náhrady.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva BD 265 uloženy na určeném místě – v kanceláři BD 265 a u předsedy BD 265.

Článek 11 **Klid v domě**

1. Nájemci BP/NP jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem sousedy (např. hlasitá reprodukováná hudba, bouchání apod.)
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22,00 hodin do 06,00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače prachu a jiné hlučné spotřebiče.
3. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav bez souhlasu pronajímatele.

Článek 12 **Chování a držení domácích zvířat**

1. Nájemce BP/NP nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, hadi, ptáci apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu. O zvířata musí řádně pečovat a dodržovat

hygienické, zdravotní, veterinární a jiné zásady, a udržovat bezpečnost, čistotu a klid v domě. Není dovoleno držet drobné hospodářské a užitkové zvířectvo.

2. Je zakázáno užívání společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.
3. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích či exotických zvířat.

ČÁST III.

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 13

Společná a závěrečná ustanovení

1. Platnost Domovního řádu se vztahuje na všechny prostory ve vlastnictví BD 265.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Ustanovení Domovního řádu se vztahují přiměřeně na nájemce bytových i nebytových prostor v domě, kteří nejsou členy družstva i na návštěvníky domu bl. 265.
4. Soužití mezi nájemníky a porušování mezilidských vztahů řeší příslušný odbor Magistrátu města Most.
5. Zaviněné porušení povinností, které jsou stanoveny v této vyhlášce, se posuzuje jako přestupek podle zákona ČNR č.200/1990 Sb., O přestupcích, nejde-li o trestný čin nebo delikt podle jiného zákona.
6. Nakládání s odpadem na území města je upraveno samostatnou vyhláškou města Mostu o čistotě, ochraně veřejných prostranství a veřejného pořádku ve městě.
7. Dnem nabytí účinnosti tohoto domovního řádu se ruší všechny dosavadní domovní řády vydané do data 4. 11. 2008.
8. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento Domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je Domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele a domovních důvěrníků jednotlivých vchodů. S ustanovením tohoto Domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci a uživatelé BP/NP.

Článek 14

Dodatek – povinnosti bydlících v případě požáru.

1. Každý bydlící, který zpozoruje požár, je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření, zajistit evakuaci a vyhlásit požární poplach voláním „HOŘÍ“!!!.

2. Dále je povinen neodkladně ohlásit zjištěný požár a současně sdělit, kdo je, odkud volá (jméno a číslo telefonu), místo požáru (adresu), co hoří a v jakém rozsahu (při ohlašování požáru telefonem je nutno vyčkat na zpětný dotaz).

veřejná ohlašovna požárů 150

3. Postup při vyhlášení požárního poplachu: Pokud je možno požár hasit dostupnými hasebními prostředky, pomáhají obyvatelé domu v hašení nebo zamezení rozšíření požáru do doby příjezdu hasičů. V případě, kdy je zřejmé, že požár nelze zvládnout dostupnými (jednoduchými) hasebními prostředky nebo zplodiny požáru ohrožují osoby přítomné v objektu, zahájí ihned evakuaci osob a poté, pokud je to možné, materiálu. Po vyhlášení požárního poplachu a při provádění evakuace je nutno zachovat klid a rozvahu.
4. Všichni bydlící jsou povinni postupovat podle instrukcí správce objektu a po příjezdu hasičů, velitele zásahu.
5. Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.
6. Každý požár a to i takový, který se podaří obyvatelům uhasit vlastními silami, jsou obyvatelé domu ze zákona povinni ohlásit odpovědné osobě – předsedovi BD 265 nebo jeho zástupcům).
7. Přehled důležitých telefonních čísel
- | | |
|---|-------------|
| Všeobecná tísňová linka: | 112 |
| Hasiči: | 150 |
| Policie státní: | 158 |
| Policie městská: | 156 |
| Záchranná služba: | 155 |
| Plyn – hlášení poruch: | 13129 |
| Elektrický proud – hlášení poruch: | 840 840 840 |
| Vodovody a kanalizace – hlášení poruch: | 840 111 118 |
| Výtahy – hlášení poruch: | 800 136 018 |
8. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny Požárním řádem města Mostu a platným právními předpisy.
9. Domovní řád Bytového družstva 265 byl schválen představenstvem BD 265 dne 4. 11. 2008 a nabývá účinnosti stejným dnem..

Pavel Douša
předseda představenstva
Bytové družstvo 265

Ing. Radka Zaspalová
ekonomka
Bytové družstvo 265