

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva Horník Osek

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, další obecně závazné předpisy a stanovy Bytového družstva Horník Osek (dále jen „Družstvo“), obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytů, společných prostor a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

I. Užívání bytů

1. Každý oprávněný uživatel bytu má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu a zároveň povinnost zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by znemožňoval, rušil či omezoval výkon práv ostatních uživatelů.
2. Nájemce bytové jednotky je povinen užívat jednotku a společné prostory řádně podle jejich určení a pečovat o to, aby na majetku Družstva nevznikla škoda.
3. Nájemce bytové jednotky má povinnost neprodleně, nejpozději však **do 15 dnů** ode dne, kdy nastane rozhodující skutečnost, oznamovat Družstvu změny týkající se užívání bytu, které jsou podstatné pro účtování záloh za plnění, spojená s užíváním bytu, zejména pak změnu počtu spolubydlících členů domácnosti.
4. Nájemce bytové jednotky je povinen umožnit pověřeným zástupcům Družstva, na základě předchozí dohody, zjištění technického stavu družstevního bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí, a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
5. Nájemce bytu je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí, elektrického vedení, při požáru apod.) mohl být zpřístupněn jím užívaný byt. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být byt zpřístupněn i bez jeho souhlasu za asistence policie, zástupce Družstva, popř. správní firmy. O takovém zásahu musí být pořízen písemný protokol.
6. Květiny v oknech a na balkonech musejí být zajištěny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby případnou stékající vodou nebyli obtěžováni sousedé.
7. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba souhlasu Družstva.
8. Provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě lze jen s písemným souhlasem Družstva, přičemž souhlas Družstva nenahrazuje projednání ve stavebním řízení (ohlášení, povolení) podle příslušných předpisů. Výše uvedené omezení se vztahuje i na venkovní úpravy balkonů- např. jejich zasklení, pozměňování barevnosti fasády a celkového vzhledu objektu apod.). Pokud při opravách a úpravách bytu bude jeho nájemce užívat společné části domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, musí mít k tomu souhlas Družstva.

II. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů. Vchody, chodby, schodiště, společné balkony a společné prostory sklepů musejí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jednomu nebo několika nájemcům bytů v domě, pokud nemají od Družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké prostory může Družstvo vyhradit nájemcům bytů k užívání pro určitý účel, např. uložení dětských kočárků, jízdních kol apod. prostory vyčleněné pro tyto účely nesmějí být používány k odkládání či skladování vyřazených, nefunkčních či nepotřebných předmětů nebo jejich částí (např. nábytku, ledniček, praček apod.)
2. Nájemci bytů jsou povinni na výzvu orgánů Družstva odstranit ze společných prostor věci, které zde neoprávněně odložili.
3. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených Družstvem. Pokud je používání společných zařízení spojeno se spotřebou elektrické energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu Družstvo určí.
4. Způsobí-li nájemce bytu či osoby s ním bydlící nebo jejich návštěva škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je nájemce bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody představenstvo Družstva na náklady nájemce bytu.
5. Osoba, která zamýšlí manipulovat s domovním uzávěrem vody, uzávěry stoupaček teplé a studené vody nebo topení k jednotlivým bytům, musí zajistit, aby jeho uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů, jichž se bezprostředně týká a představenstvu Družstva, včas oznámeno. Po dobu uzavření uzávěru musí být tento označen, aby nedošlo k jeho otevření.

III. Užívání výtahů

1. Výtahy musí být řádně označeny nosností a musí obsahovat cedulku, ve které bude stanoveno, kdo může výtah obsluhovat a jakým způsobem.
2. **Ve výtahu je přísně zakázáno kouřit**
3. Zákaz v osobním výtahu přepravovat kola, nábytek apod. pro tyto účely slouží výtah nákladní.

III. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinny chránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat byty, společné prostory a zařízení domu, udržovat pořádek a čistotu společných prostor v domě, travnatých ploch přiléhajících k domu, chodníků a prostoru popelnic, přičemž **je zakázáno zejména:**
 - cokoli vylévat či vyhazovat z oken a balkonů, včetně cigaretových nedopalků a popela,
 - **kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu,** dále pak požívat alkoholické nápoje či návykové látky.
 - skladovat hořlavé, výbušné a jiné jedovaté a toxické látky zejména ve sklepních kójiích a ostatních společných prostorách domu,
 - čistit obuv, šaty a jiné předměty ve společných prostorách domu,
 - vysypávat smetí a odpadky jinam, než do nádob k tomu určených (odvoz odpadků, jež se nevejdou do nádob si každý zajistí na svůj náklad),

- fixovat v sepnuté poloze spínače společného osvětlení na chodbách nebo odsávání v bytech,
 - vpouštět do domu cizí osoby,
 - poškozovat nebo strhávat oznámení, informační tabule a jiné výstrahy.
2. Jsou-li ve sklepních kójičkách ukládány též potraviny, je nájemce bytu povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného zápachu.
 3. Způsobí-li nájemce bytu, příslušník jeho domácnosti či jeho návštěva znečištění společných prostor domu, prostoru přilehlého k domu (chodník), je nájemce bytu povinen takové znečištění neprodleně odstranit, v opačném případě bude odstraněno na jeho náklad.

IV. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domu a za jejich zařízení. S uložení klíčů seznamuje Družstvo na vývěsce v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu nájemcem bytu mu Družstvo poskytne na požádání a za úhradu klíčů.
2. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, např. do strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložení seznámí Družstvo na vývěsce v domě.
3. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny **celoročně v době od 20,⁰⁰ hod do 7,⁰⁰ hod zamykat dům** a zajistit odmykání i pro své návštěvy. Po ukončení užívání společných částí domu zamyká i tyto části.

V. Klid v domě

1. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají či ho navštěvují, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. Pokud je nájemce bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem Družstvu i sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí či omezí na nejkratší možnou míru. Provádění oprav spojených s vyšší mírou hluku (vrtání apod.) je povoleno pouze ve všední dny, a to v době od 8,⁰⁰ hod do 18,⁰⁰ hod. V době **od 22,00 do 7,00 hod platí v domě noční klid**. V této době není dovoleno zejména hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů, atd. Je třeba také přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přijímačů a magnetofonů.
3. Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky majitele domu.
4. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno scházet se ve společných prostorách domu.
5. Představenstvo Družstva vyzývá nájemce bytů k ohleduplnosti vůči sousedům, zejména mají-li malé děti nebo jde-li o nemocné osoby.
6. Rušitele klidu v domě vyzve představenstvo Družstva, aby této činnosti zanechal. Nebude-li vyzva akceptována, uplatní Družstvo veřejné napomenutí. Mine-li se účinkem i veřejné napomenutí, obrátí se Družstvo o pomoc na obvodní úřad, případně orgány činné v trestním řízení.

VI. Držení domácích zvířat

1. Chovat domácí zvířata je možno pouze v bytech, a to jen v přiměřeném počtu. Chování většího počtu zvířat lze pouze s písemným souhlasem představenstva Družstva.
2. Nájemci bytů jsou v plné míře odpovědní za jimi chovaná zvířata, přičemž jsou zejména povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů. Znečištění nebo škody způsobené chovanými zvířaty na společných částech a jiných zařízeních v domě jsou jejich vlastníci povinni na svůj náklad (vlastními silami) neprodleně odstranit.
3. **Je přísně zakázáno krmit a chovat ve společných prostorách a v těsné blízkosti před domem kočky, psi a jiné zvířectvo.**

VII. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny nájemce bytů je nástěnka umístěná v přízemí domu. Jejím prostřednictvím předává představenstvo Družstva důležité informace všem nájemcům bytů.
2. Oznámení o závadách týkajících se společných částí domu, požadavky a návrhy k představenstvu předávají nájemci bytů *prostřednictvím schránky Družstva, umístěné rovněž v přízemí domu.*
3. Havárie v domě se řeší neprodleně podle pokynů uvedených na nástěnce. Představenstvo Družstva je povinno zveřejňovat důležité informace, adresy, telefony správní firmy, míst pro hlášení havárií, tísňové linky.
4. Nájemci bytů jsou povinni označit užívanou bytovou jednotku, případně zvonek u dveří bytu, dopisní schránku, venkovní zvonek a *sklepní kóji* svým jménem.
5. Jakékoliv 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.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy Družstva, nájemce i podnájemce bytů v domě, včetně osob žijících v jejich domácnostech; obdobně platí i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních norem.
3. Porušení domovního řádu je oprávněno řešit představenstvo Družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. S ustanoveními domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor v domě. Domovní řád musí být v domě trvale vyvěšen.

Tento domovní řád byl přijat a schválen členskou schůzí dne 25. 9. 2009 a tímto dnem nabývá účinnosti.

BD Horník Osek
Předseda
Josef Walter