

***BD DOMOV, bytové družstvo,
Štěpnická 1101, 686 06 Uherské Hradiště***

D o m o v n í ř á d

Úvodní ustanovení

- V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů a společných částí domu a jejich zařízení.
- Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

- Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a dodávku plnění souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech plnění souvisejících s bydlením v domě. V tom družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, společné balkony, sušárnu, kočárkárnu, kotelnu, rozvody tepla a teplé vody, , kanalizace, plynu, elektřiny, společnou anténu. Družstvo zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba a včasné opravy.
- Družstvo vede technickou dokumentaci domu , včetně všech bytů.
- Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh nájemného a úhrad spojených s bydlením od nájemců a úhradu těchto plnění dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

Práva a povinnosti nájemců bytů

- Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s nájemní smlouvou, s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení.
- Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad
- Úpravy bytu může nájemce provádět jen se souhlasem družstva
- Osoba pověřená představenstvem družstva může vstoupit do bytu za účelem kontroly nájemce bytu a po předchozím ohlášení.

Užívání společných prostor a zařízení domu

- 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, půdy a podobně musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časovému omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Dodatečně může družstvo vyhradit nájemcům bytů k užívání nevyužitý prostor pro určitý účel, avšak jen na základě písemné dohody a za dohodnuté podmínky zakotvené ve smlouvě k tomuto prostoru, vč. ceny za nájem byt' jen symbolický.
- Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu hradit způsobem, který mu družstvo určí. To se týká i prostorů vyhrazených dle předcházejícího bodu nájemcům dle dohody na delší dobu.
- Nájemci bytů jsou povinni umožnit přístup zástupcům družstva k uzávěrům plynu, vody a tepla, rovněž k měřičům spotřeby el. energie a to i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
- Nájemci bytů jsou povinni na výzvu družstva zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. například odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
- Způsobí-li nájemce bytu, nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízení domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce bytu.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Nájemci bytů a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
- Nájemci bytů zabezpečují hlavní úklidové práce tím, že vykonávají tzv. malý a velký úklid. Malý úklid se týká prostorů vyčleněných pro jednotlivá poschodí a tento úklid se střídá po týdnu. Tzv. „Velký úklid“ je zabezpečován po týdenním střídání a jeho náplň je dána pro každý vchod a je vyvěšen na nástěnce. Rozpis těchto služeb je sestaven postupně podle pořadí bytů a je povinností nájemce bytu tyto povinnosti v plném rozsahu zabezpečit a to i v případě podnájmu (rovněž schváleného družstvem). V případě neplnění těchto povinností je možné tuto službu zajistit dodavatelsky a náklady s tímto spojené přeúčtovat na povinného.
- Nájemci v jednotlivých vchodech mají za povinnost provádět při velkém úklidu i úklid prostorů před vchodem ve vyčleněném rozsahu a ploše. Součástí toho úklidu je i úklid v okolí popelnic. Úklid tohoto prostoru je dán samostatným rozpisem tak, že se o něj dělí jednotlivé vchody postupně.
- Na pořádek v jednotlivých vchodech dohlíží „důvěrník“, který je vždy stanoven po dohodě nájemců v jednotlivých vchodech na dobu jednoho roku.

- Rozhodne-li družstvo na své členské schůzi, popřípadě představenstvo na svém pravidelném jednání o zabezpečení úklidu společných prostorů, že úklid společných prostorů částí domu a chodníků a volných prostorů přilehlých k domu bude prováděno svépomocí, jsou nájemci bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny.

Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

- Každý nájemce bytu má klíč od hlavního vchodu. To platí i při výměně zámku u hlavních domovních dveří.
- Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů mají rovněž všichni nájemci. Klíče od prostorů např. od úklidových prostorů, se předávají podle rozpisu služeb. Ostatní klíče jsou uloženy tak, aby v případě havárie byl k nim přístup.
- Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení a to především hlavní uzávěry plynu, vody, a měřidel spotřeby energií jsou uloženy v kanceláři BD DOMOV.
- Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu a to tím, že zamykají jak dům, tak i jednotlivé společné části od kterých mají klíče a které používali.

Klid v domě

- Nájemce je povinen zajistit, aby všichni kdo s ním bydlí, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
- Pokud je nájemce bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou dobu a míru.
- V době nočního klidu od 22 hod. do 6 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak nesmí být narušen klid v domě.
- Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li této výzvy uposlechnuto, družstvo může použít v současné době platné zákony a to i vč. výpovědi z členství v bytovém družstvu a vystěhování bez soudního rozhodnutí.

Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

- Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů, lodžií či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
- Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a rovněž netekla na balkony ostatním.

- K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba souhlasu družstva. To se týká případného napojení na internet přes zařízení instalované dodavatelem, s kterým bude uzavřena smlouva o nájmu prostorů BD DOMOV za úplatu.
- Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Balkony rovněž nejsou určeny k tomuto účelu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
- Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

Informační zařízení v domě

- Družstvo má instalovány informační vývěsky na vhodném, všem přístupném prostoru, jejím prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům bytů. Jiných míst nesmí být v domě používáno.
- Nájemci bytu jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
- Jakékoliv informační zařízení např. firemní či reklamní, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na něj vztahují.

Chov domácích zvířat

- Nájemci bytů mohou chovat domácí zvířata jen se souhlasem družstva.
- Nájemci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů dalších uživatelů bytů a domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

Ustanovení společná a závěrečná

- Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší představenstvo a kontrolní komise družstva BD DOMOV, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
- Na základě novely občanského zákoníku platné od 1.4.2006 je nájemce povinen hlásit změny počtu osob v bytě bytovému družstvu.
- Nájemce je povinen provádět úhradu nájemného dle nájemní smlouvy pravidelně a včas. Pokud tuto povinnost neplní víc jak 3 měsíce a není důvodu ze strany družstva přijmout dohodu o placení jinak, družstvo bude postupovat dle platné novely občanského zákoníku zrušením členství v bytovém družstvu s následnou výpovědí z bytu. Pro toto opatření není třeba podle občanského zákona soudní rozhodnutí. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po vydání tohoto rozhodnutí.
- Družstevní domovní řád je vyvěšen v každém vchodě tak, aby byl přístupný všem nájemníkům bytů.
- Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne 8. 6. 2006