

DOMOVNÍ ŘÁD

BYTOVÉHO DRUŽSTVA Č.P. 1299 A 1300 JIRKOV

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je zakotvena v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, v zákoně o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. v platném znění, Stanovách Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov a příslušné nájemní smlouvě. Další vztahy se řídí platnými obecně závaznými zákony a vyhláškami.

Každý, kdo v domě užívá byt či nebytový prostor, nebo jinou část domu anebo domem zastavěný nebo související pozemek, je povinen dodržovat tento domovní řád.

Článek 2 Základní pojmy

2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. kanceláře, garáže, apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.

2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní koje apod.).

2.4. Společnými částmi domu jsou ty části, určené pro společné užívání, zejména střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, chodbové balkóny, kolárny, sušárna, chodby sklepů, společná televizní anténa, rozvodny inženýrských sítí (topení, teplá a studená voda, kanalizace, elektřina) a to i když jsou umístěny mimo dům.

2.5. Uživatel je pro účely domovního řádu nájemce bytu a všechny další osoby, které bytovou jednotku užívají.

2.6. Správu společných částí domu vykonává představenstvo, které zabezpečuje činnosti související s provozem domu.

Článek 3 Práva a povinnosti uživatele bytu

3.1. Práva a povinnosti uživatele bytu jsou upraveny v zákoně o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. v platném znění, v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, Stanovách Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov a platné nájemní smlouvě.

3.2. Představenstvem pověřená osoba je oprávněna po předchozím oznámení uživateli a za jeho přítomnosti vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu prostor nebo rozvodů energií, provedení odečtu, kontroly, popř. výměny měřidel medií včetně spotřeby teplé a studené vody. Rovněž je povinen zpřístupnit byt pro opravy společných částí domu, zejména rozvodů vody, topení a elektřiny. Ve výjimečných případech (např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva většího

rozsahu) bude zajištěno zpřístupnění bytu Policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu je zástupce představenstva povinen neprodleně uživatele vyrozumět a pořídí o tom písemný protokol.

3.3. Uživatel je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je uživatel povinen umožnit vstup do nájemních prostor z důvodu uvedených v čl. 3.3. tohoto domovního řádu.

3.4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodů havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit představenstvu družstva místo pobytu, popř. adresu a telefon, popřípadě jména osob, které jsou zmocněny k zpřístupnění bytu. Tato informace je představenstvem považována za důvěrnou.

3.5. Při užívání bytu, nebytového prostoru a pozemku je každý povinen dbát toho, aby nerušil řádný výkon práv (především řádné bydlení) oprávněných uživatelů jiných částí domu a pozemku, kteří nesmějí být rušeni zejm. hlukem, zápachem, výpary, exhalacemi ani jinými emisemi. Každý musí v bytě, v domě a na pozemku zachovávat čistotu, pořádek, dobré mravy, dobré sousedské vztahy a noční klid, zákony i další obecně závazné právní předpisy, požární řád, bezpečnostní, protipožární, zdravotní, hygienické a obdobné předpisy a normy (včetně doporučujících) a každý se musí vyvarovat všeho, co by mohlo ohrožovat životy, zdraví, bezpečnost, majetek a klidné bydlení.

3.6. Stavební úpravy bytu či nebytového prostoru jeho uživatel předem projedná s představenstvem družstva. Po projednání s představenstvem bude dále postupovat podle jeho doporučení. Týká se zejména ohlášení nebo povolení stavebním úřadem, termínů zahájení a dokončení prací, zajištění nutného úklidu (v případě potřeby i opakovaně v průběhu dne) vyplývajícího ze stavebních úprav atp.

3.7. Při úpravách bytů a nebytových prostor nesmí bez projednání s představenstvem napojovat zařízení bytu či nebytového prostoru na společné části domu, zejména vedení vody, elektřiny a topení.

Článek 4

Držení domácích zvířat

4.1. Uživatelé bytů, kteří v domě chovají domácí zvířata, jsou povinni dodržovat vyhlášku obce o chovu a držení domácích zvířat. Jsou povinni udržovat domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim řádnou veterinární péči.

4.2. Uživatel bytu a nebytového prostoru nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a byla dodržována čistota a pořádek v domě. V případě znečištění prostor domu, přílehlého chodníku a pozemku zvířetem je uživatel bytu povinen okamžitě znečištění odstranit.

4.3. Majitelé zvířat jsou povinni zabezpečit, aby se z jejich chovu nešířil zápach z bytu do domu.

4.4. Majitelé psů zabezpečí, aby psi nerušili soustavným štěkotem a vytím ostatní uživatele v domě. Zejména se jedná o dobu, kdy je pes v bytě sám.

4.5. Ve společných prostorách domu se kočky a psi nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na vodítku a musí být opatřeni náhubky.

4.6. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu (tj. tři a více) domácích zvířat. Písemný souhlas je vždy nutný při zájmu chovat v bytě i jedno zvíře nebezpečné (jsou to např. plazi, jedovatí pavouci, velké šelmy kočkovité a šelmy psovitě – bojové plemena ve výcviku, apod.). Je zakázáno kdekoli v domě chovat hospodářská zvířata.

4.7. Za škody způsobené domácími zvířaty na majetku bytového družstva, jeho obyvatelům a návštěvníkům, zodpovídá jejich majitel.

Článek 5

Užívání společných částí domu včetně prostorů a zařízení

- 5.1.** Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu (např. jízdní kola, botníky, odpadky před jejich vynesemím, a další věci) není ve společných prostorách dovoleno. Z bezpečnostních důvodů musí být zachována průchodnost vstupních částí domu, chodeb a sklepních průchodů, a to v plném jejich profilu. Nepřipouští se na chodbách a v jiných společných průchozích prostorách umísťování nábytku nebo jeho částí, které by bránily volnému průchodu, stěhování, úniku a evakuaci při požáru.
- 5.2.** Uživatelé jsou povinni zejména:
- a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či zdrojem pachu, který by omezoval další uživatele.
- Žádnou část domu ani pozemku nelze využívat jako skladiště nebo odkladiště.
- 5.3.** V souladu s příslušnými ustanoveními Živnostenského zákona č. 455/91 Sb. v platném znění a pouze se souhlasem představenstva Bytového družstva lze v bytě Bytového družstva umístit podnikání fyzické i právnické osoby. V bytech nelze povolit podnikání spojené s hlukem, zápachem prašností, manipulací s chemikáliemi či jinými nebezpečnými látkami, erotickými službami a službami, hrubě narušující občanské soužití.
- 5.4.** Pro umísťování kočárků a jízdních kol jsou vyhrazeny upravené zvláštní prostory. Jejich umísťování v jiných společných prostorách je přípustné jen se svolením představenstva družstva. Klíče od kočárkárny a kolárny mají všichni členové družstva.
- 5.5.** Klíče od sušárny prádla jsou uloženy u pověřeného člena představenstva, který je vydává a eviduje jejich výdej. Při sušení je nutno větrat, aby zařízení sušárny, stropy, stěny apod. nebyly zbytečně poškozovány mokrem a párou. Větrání do vnitřních prostor domu je nepřipustné. Uživatelé ručí za veškeré škody způsobené jím samotným, nebo osobami, které s jeho souhlasem měly přístup do těchto prostor. Po skončení práce je povinen uživatel sušárnu řádně uklidit, uzavřít okna a klíč odevzdat určené osobě.
- 5.6.** Uživatel je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, a to podle zásad a v rozsahu stanovených a schválených členskou schůzí. Pokud uživatel neplní výše uvedené povinnosti, může představenstvo zajistit jejich výkon jiným způsobem na náklady tohoto uživatele. Zavini-li uživatel bytu, podnájemník nebo osoby s nimi žijící znečištění společných prostor, jsou tito povinni neprodleně toto znečištění okamžitě odstranit, jinak má představenstvo družstva právo zajistit nezávadný stav na náklady toho, kdo znečištění zavinił.
- 5.7.** Ve společných prostorách a zařízeních je zakázáno kouření, požívání alkoholu a omamných látek a způsobovat svým chováním hluk, který by omezoval ostatní uživatele bytů.
- 5.8.** Je zakázáno poškozování trávníků a keřů v okolí domu a rovněž tak je zakázáno poškozování omítky, fasády a dveří společných prostor domu.
- 5.9.** Vyklepávat koberece a rohožky je možné pouze na místech k tomu určených.
- 5.10.** Ve sklepních prostorách včetně sklepních boxů je nutné dodržovat veškerá bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm a skladování hořlavých či toxických látek.
- 5.11.** Každý se musí vyvarovat všeho, co by mohlo kdekoliv v domě a na pozemku vést ke vzniku vlhkosti, plísní apod., k zatékání vody nebo k ucpání, poškození či nepřipustnému znečištění kanalizace; nikdo nesmí například urychlovat odtok splašků.
- 5.12.** Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
- 5.13.** Uživatel je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.

Článek 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 6.1.** Je zakázáno bez souhlasu představenstva družstva umísťovat jakékoliv předměty na vnější konstrukce domu (fasády, okna, balkóny, hromosvody, antény, apod.).
- 6.2.** Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizní antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva a dodržení příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění včetně prováděcích vyhlášek.
- 6.3.** V oknech a v lodžích se smí vykládat a vyvěšovat prádlo jen tak, aby nedošlo k obtěžování ostatních spoluobčanů, např. odkapáváním vody, stíněním atp.
- 6.4.** Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání těchto rostlin je nutné dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela stěny, popřípadě jiné části domu.
- 6.5.** Uživatel ani ostatní osoby nesmí vyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkonů (např. nedopalky z cigaret).
- 6.6.** Balkony a lodžie musí být udržovány v čistotě.
- 6.7.** Komunální odpad se odkládá zásadně do určených kontejnerů. Pokud obec umožňuje odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- 6.8.** Jiný než komunální odpad (vyřazené domácí spotřebiče, nábytek, stavební odpad atp.) je uživatel povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných prostorách domu nebo v jeho okolí je zakázáno a odporuje právním předpisům. Uživatele, který tento zákaz poruší, vyzve představenstvo družstva písemně k nápravě. Není-li uživatelem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí představenstvo družstva nápravu na náklady uživatele.

Článek 7.

Informační zařízení

- 7.1.** Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen s písemným souhlasem bytového družstva.
- 7.2.** Uživatelé jsou povinni instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveří bytu.
- 7.3.** U podnikatelských subjektů v nebytových prostorech a bytech lze umístit obchodní jméno, popřípadě jiné informace či reklamu, na objektu pouze s písemným souhlasem bytového družstva.
- 7.4.** Představenstvo družstva poskytuje informace členům družstva na informační tabuli (domovní vývěsce) v jednotlivých vchodech družstva. Představenstvo na ní seznamuje členy družstva zejména s důležitými usneseními orgánů družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti družstva. Hodlá-li člen družstva či nájemník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím představenstva družstva.

Článek 8

Otevírání a zavírání domu

- 8.1.** Uživatelé jsou povinni zavírat (zamykat) vchodové dveře domu. Důraz na uzamčení je nutné klást zejména v době od 21.00 hodin do 06.00 hodin. Družstvo je povinno zajistit, aby každý člen družstva či nájemník obdržel klíč od domovních dveří.
- 8.2.** Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy u předsedy představenstva.

8.3. Nikdo nesmí opatřit žádnou část domu ani pozemku – kromě svého bytu, schránky a sklepní kóje – zámek bez předchozího výslovného písemného souhlasu představenstva družstva.

8.4. Nikdo nesmí do domu ani na pozemek vpustit osobu, jejíž totožnost (anebo její oprávnění ke vstupu) nezná anebo si jím není zcela jist, ani cizí zvíře.

Článek 9

Klid v domě

9.1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

9.2. V době od 22.00 hodin do 06.00 hodin jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid. V této době se musí nájemce vyvarovat všech činností, které způsobují hluk a ruší ostatní uživatele. V této době není dovoleno provádět hlučné domácí práce, hrát na hudební nástroje a používat přístroje na reprodukování zvuk, jehož intenzita by rušila ostatní uživatele.

9.3. Úpravy bytu a nebytových prostor prováděné nadměrnou hlučností (bourání, sekání, vrtání atp.) je možno provádět kromě neděle pouze ve vyhrazených hodinách, tj.: všední dny 8:00 – 18:00 hod., sobota 9:00 – 18:00 hod.

9.4. Hlučné stavební práce oznámí uživatel nejméně dva dny předem písemně na domovní vývěsce.

9.5. Klid v noční době jsou povinni dodržovat dle tohoto řádu i nájemci nebytových prostor.

Článek 10

Technické vybavení

10.1. Technická vybavení domu (výtah, osvětlení, vytápění apod.) lze využívat za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy a pouze k účelu ke kterému jsou určeny. Je zakázáno zneužívat tyto zařízení a jakýmkoliv způsobem do nich zasahovat (např. blokovat tlačítko výtahu, blokování zámků vstupních dveří, zasahování do osvětlení, rozvodů apod.).

10.2. K hlavním uzávěrům vody, plynu, odpadům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení vyhrazena k užívání pouze některým, či jednomu nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup.

Článek 11

Postih

11.1. Postih členů BD je možný při porušení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, Stanov Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov, nájemní smlouvy a tohoto Domovního řádu.

a) O všech formách postihu členů družstva a nájemců rozhoduje představenstvo. Odvolacím orgánem je členská schůze, popřípadě soud. Odvolání musí být vždy písemné a musí obsahovat výrok a důvod odvolání. Člen družstva se může proti rozhodnutí představenstva odvolat nejdéle do 15. dnů od jeho doručení. Doručené písemné odvolání má odkladný účinek. O odvolání rozhoduje nejbližší členská schůze, jejíž rozhodnutí musí být odesláno či doručeno stěžovateli do 15. dnů od konání členské schůze. O prodloužení termínu konečného řízení může rozhodnout pouze členská schůze.

O všech stupních postihu člena se provede zápis a tento je přílohou zápisu členské schůze. Zápis se doručí členu družstva či nájemci proti kterému se postih vede. Projednávání nedostatků se provádí za účasti nejméně dvou členů představenstva družstva. Zápis o projednání nedostatků či prohrěšků podepisují dva členové představenstva a osoba, jejíž prohrěšek se projednává. V případě, že tato zápis nepodepíše, uvede se do zápisu důvod

odmítnutí podpisu. K projednávání postihů se zve ústně a v případě, že se dotyčná osoba nedostaví, tak písemnou formou. V případě, že osoba nereaguje ani na druhou výzvu, projedná věc představenstvo v nepřítomnosti osoby a o rozhodnutí vyhotoví zápis, který následně doručí nepřítomné osobě, které se projednávání týkalo.

b) Forma postihu:

1. projednání nedostatků v plnění povinností člena
2. napomenutí člena
3. finanční postih až do výše 500,- Kč
4. napomenutí s výstrahou o možném vyloučení
5. vyloučení - postup dle Stanov Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov

Článek 12

Povinnosti při vzniku požáru

12.1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

12.2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutné nahlásit neprodleně hasičům na telefonní číslo 150.

Článek 13

Závěrečná ustanovení

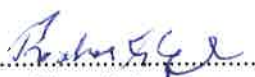
13.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

13.2. Ustanovení Domovního řádu Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov se vztahují na všechny uživatele domu, nájemníky, podnájemníky a přiměřeně i na osoby pohybující se v domě Bytového družstva.

Domovní řád Bytového družstva č.p. 1299 a 1300 Jirkov byl schválen členskou schůzí BD, konané dne 19.10.2016 a plně nahrazuje dosavadní znění domovního řádu.


.....
předseda představenstva


.....
místopředseda představenstva


.....
člen představenstva