

Domovní řád

Bytového družstva Hradčany Bruntál Nádražní 1094/6, 792 01 Bruntál

čl. 1 Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy Bytového družstva Hradčany Bruntál Nádražní 1094/6, Bruntál (dále jen družstvo) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy družstva, nájemníky, podnájemníky, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy (dále jen bydlící).
3. Statutární orgány družstva – představenstvo a kontrolní komise – se scházejí podle potřeby nejméně čtyřikrát v kalendářním roce v kanceláři družstva. Své dotazy, připomínky a podněty mohou členové družstva podávat písemně do poštovní schránky družstva u vchodu č.6, nebo na emailovou adresu hradcany.bruntal@seznam.cz.
4. V případech náhlých havárií a závad se obračete na domovníka, který zajistí nápravu.

čl. 2 Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Družstvo zejména pečuje o to, aby byla prováděna pravidelná údržba, revize, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu. Družstvo pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domu.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, kontroluje platby nájmu a záloh za užívání služeb spojených s bydlením.

čl. 3 Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení.
2. Úklid, údržbu a drobné opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení. Za drobné opravy se nepovažují opravy svislých rozvodů energií, tepla včetně radiátorů, teplé a studené vody, kanalizace, společné televizní a satelitní antény. Údržbu a opravy společných částí a zařízení domu hradí družstvo.
3. Nájemce je povinen, po předchozí písemné výzvě, umožnit osobě pověřené představenstvem družstva, aby provedla instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje nájemci, aby družstvu oznámil, především v případě déletrvající nepřítomnosti, místo pobytu a způsob spojení nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemce bytu je povinen požádat písemnou formou představenstvo družstva o souhlas k stavebním úpravám v bytě, a to ještě před zahájením těchto úprav. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
6. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.
7. Nájemce je povinen hlásit změny v počtu bydlících do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala.

čl. 4 Užívání bytu

1. Byt může být užíván pouze k bydlení.
2. Podnikání v bytě nebo nebytových prostorách je možno provozovat pouze s výslovným souhlasem družstva.
3. Podnájem bytu nebo jeho části může být sjednán jen s písemným souhlasem družstva na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení. Porušení této povinnosti se dle § 2276 Občanského zákoníku považuje za hrubé porušení členské povinnosti, což podle § 614 Zákona o obchodních společnostech a družstvech je důvodem k vyloučení z družstva. Opakované porušování předpisů družstva může být důvodem k ukončení podnájmu.

čl. 5 Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory domu se mohou používat jen k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné.
2. Nájemci bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor, tj. např. odstranit ze společných prostor své věci, které tam skladují. V opačném případě je po předchozí písemné výzvě domovník oprávněn tyto věci z objektu odstranit sám, nebo dodavatelsky. Náklady spojené s likvidací neoprávněně odložených věcí uplatní na zjištěném majiteli.
3. Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby, které s ním bydlí, škodu na společných prostorech a zařízení domu, je nájemce bytu povinen zajistit bezodkladně na svůj náklad nápravu. Neučiní-li tak, zajistí nápravu škody družstvo na náklad nájemce.
4. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a 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.
5. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku družstva.
6. V bytech se nesmí odstraňovat ani poškozovat zásuvky na společnou a satelitní anténu.

čl. 6 Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) a za zvířata svých návštěv. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě. Znečištění společných částí, jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
2. Pro chov šelem, plazů, ještěřů, exotických, dravých a jedovatých zvířat je nájemce povinen si od družstva vyžádat písemný souhlas. Písemného souhlasu je rovněž třeba pro držení většího počtu domácích zvířat.

čl. 7 Vyhěšování, vykládání a čištění věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce balkonů a oken či na fasádu nebo střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Je zakázáno vystupovat na střechu domu.
3. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv věcí, včetně nedopalků cigaret, z oken a balkonů, dále klepání mopů a smetáků z oken či balkonů. Při vytřepávání dek či jiných textilií se tyto nesmí oklepávat o fasádu domu, neboť dochází k jejímu poškození.

čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě a ve společných prostorech a uklízet v příslušných intervalech schodiště, vstup a společné sklepní prostory.
2. Uživatel, který provádí se souhlasem družstva opravy či modernizaci bytu, je povinen zajistit průběžný úklid včetně úklidu případné sutě, a to zejména na schodištích a v ostatních dotčených společných prostorech domu.
3. Nájemníci jsou povinni udržovat čistotu a pořádek též v příslušných uzamčených chodbách ke sklepním kójím.
4. Ve všech společných prostorech a zařízeních domu je zakázáno kouřit a jiným způsobem je znečišťovat.

čl. 9 Otevírání a zavírání domu

1. Každý nájemce obdrží od družstva dva klíče od hlavních domovních dveří.
2. Při vzniku nájmu k bytu obdrží nový nájemce od družstva též klíč od vchodových dveří k bytu, předního a zadního vstupu.
3. Klíč od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů, a to sušárny si uživatelé pořídí sami na vlastní náklady. Tyto osoby jsou odpovědné za pořádek v těchto prostorech. Klíč od kočárkárny (kolárny) je vydán proti podpisu a po ukončení nájmu musí být vrácen, úklid je prováděn dle potřeby uživateli tohoto

prostoru a tito jsou plně odpovědní za věci zde uložené. Vždy po opuštění místnosti ji musí uzamknout. Uživatelé sušárny uklízejí místnost dle rozpisu, který je v sušárně umístěn.

4. Hlavní vstupy jsou opatřeny elektrickým zámekem ovládaným z bytů, proto se hlavní vstupy nezamykají. Zadní vstupy slouží jako únikové východy. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni vstupy zavírat, nenechávat je otevřené.

čl. 10 Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a pachem.
2. V době od 22,00 do 6,00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

čl. 11 Komunální odpad

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni odkládat složky komunálního odpadu na určené místo do určených a označených kontejnerů.
2. Nebezpečný nebo rozměrný odpad (viz zákon o odpadech a obecní vyhlášky), kterým jsou např. staré televize, počítače, nábytek a jeho části, je nutno bezplatně ukládat ve sběrném dvoře na ulici Polní v Bruntále. V žádném případě není možno jej ukládat do kontejnerů či vedle nich.
3. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek kolem sběrných kontejnerů. Je zakázáno spalovat odpad a jeho složky v kontejnerech a užívat je k jinému účelu, než jsou určeny.

čl. 12 Závěrečná ustanovení

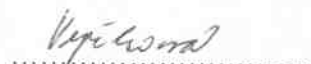
1. Družstevní domovní řád platí obdobně pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Na uživatele bytů, kteří nejsou členy družstva, se domovní řád vztahuje s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní či podnájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Spory vzniklé mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne 03.06.2015 účinnosti nabývá dnem 04.06.2015 a tímto dnem končí platnost dosavadního dokumentu.



Jiroušková Hana
předsedkyně představenstva



Pavliš Vít
místopředseda představenstva



Vepřková Petra
člen představenstva

Bytové družstvo Hradčany Bruntál
Nádražní 1094/6, 792 01 Bruntál
IČ: 253 94 924 (2)