

DOMOVNÍ ŘÁD

**Bytové družstvo Na Kopci 2067, 2068, 2069
Karviná, Mizerov, Na Kopci 2069/18, PSČ: 734 01
IČ: 28611519
Registrace: KS Ostrava, Dr. 2444**

I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a stanovami družstva.

II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
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, garáže a ateliéry). 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, komora mimo byt, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, garáže, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, terasy, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považuje příslušenství domu / oplocení / a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

III.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím písemném oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) 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 bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen, po předchozím oznámení družstva, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům 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.

IV. Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat, chovu nebezpečných zvířat apod.

V. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, **není** ve společných prostorách **dovoleno**. V případě porušení tohoto ustanovení bude nepatřící předmět na náklad vlastníka přemístěn mimo budovu k likvidaci.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - nekouřit ve společných částech domu,
 - zabezpečit, aby věci uložené v komorách a sklepních boxech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, plísní a zápachů.

VI. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonech, oknech, fasádě, předsazené fasádě a anténním stožáru, 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 zdi. V případě umístění truhlíků na balkóně, nelze tyto umísťovat vně balkonu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak jak v jeho okolí. Úklid domu se provádí úklidovou službou (úklid společných prostorů v domě, mytí a zametání schodů a chodeb, čištění a mytí schodišťových oken, vstupních dveří, zábradlí, odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to dle smlouvy s úklidovou firmou) hrazenou paušálním poplatkem, zahrnutým v zálohových měsíčních platbách bytu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům na místech k tomu určených.
3. Pytle s odpadem nájemníků **není dovoleno** ukládat na společném schodišti před bytem.

VIII. Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou **povinni** zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří. Mimo tyto hodiny jsou nájemci povinni důkladně zavírat veškeré vstupy do společných částí domů.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domů, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, apod., jsou podle rozhodnutí družstva uloženy na určeném místě.

IX. Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt, nebytové a společné prostory souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachy.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

X. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů v domech.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva Bytové družstvo Na Kopci 2067, 2068, 2069 dne 20.4.2010 a nabyl účinnost dne 21.4.2010.