

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **BYTOVÉHO DRUŽSTVA POLNÍ 563**

### **Čl. 1 Obecné ustanovení:**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a členem, družstvem a nájemcem je stanovena Občanským zákoníkem a stanovami družstva. Hlavním předpokladem dobrých mezisousedských vztahů je dodržování povinnosti každého bytu hlásit družstvu počet osob bydlících v bytě popř. změny v okruhu těchto osob a to ve lhůtě 10 dnů.

### **Čl. 2 Základní pojmy:**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenství bytu jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány i vedlejší místnosti tj. předsíň, koupelna, WC i vedlejší prostory ležící mimo byt tj. sklepní box.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vchody, prádelny, sušárny, kočárkárna, kotelna, rozvody tepla, energie, studené a teplé vody a stavby vedlejší včetně příslušenství, tj. přístřešek na kontejnery.

### **Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu byt:**

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá **Občanského zákoníku**.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci družstevního bytu vstoupit do jeho bytu i jeho příslušenství za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly popř. 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 orgány policie ČR i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo bez odkladu nájemce. O zásahu bude pořízen písemný protokol.
4. V zájmu předchozího násilného otevření bytu z důvodu havárie se nájemcům doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit družstvu nebo sousedům místo svého pobytu popř. telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemníci bytu jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům plný výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### **Čl 4. Držení domácích zvířat:**

1. Majitelé domácích zvířat jsou povinni držení oznámit družstvu do 10ti dnů od dne pořízení a doložit, že držení není v rozporu s právními předpisy.
2. Majitelé domácích zvířat jsou povinni dodržovat platnou a účinnou vyhlášku města o ochraně veřejného pořádku, o čistotě veřejných prostranství a o držení psů, koček a jiných zvířat na území města Liberce.
3. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která v bytě drží. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů, zejména hlukem, pachem, nečistotami ve společných částech domu i jeho okolí. Nesmí být ohroženo zdraví a bezpečnost ostatních občanů. Volný pohyb zvířat mimo domácnost nájemce je zakázán.

## **Čl. 5. Užívání společných prostor v domě:**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich určení tak, aby nedocházelo k omezování práv jiných nájemců bytů.
2. Není přípustné umístování nábytku, jízdních kol, kočárků, obuvi, odpadků v koši nebo igelitových pytlích ve společných prostorách, mimo sklepní boxy a místa vyhrazená nájemci po souhlasu družstva.
3. Není přípustné vytvářet si z chodeb skladiště, kuřárny, dílny.
4. Není dovoleno uskladňování různých materiálů, které jsou zdrojem nákazy a zápachu, které jsou snadno vznětlivé či jinak nebezpečné.
5. Zákaz kouření a používání otevřeného ohně ve všech společných prostorách,
6. Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
7. Umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům i na střechu domu.

## **Čl. 6. Prádelna, sušárny a mandlovna**

1. U mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je prováděn zápis spotřeby osobou určenou družstvem a vybírán poplatek stanovený členskou schůzí.
2. Poplatek stanovený členskou schůzí vybírá za družstvo určená osoba i za použití sušárny
4. Mandlovnu nelze používat v době od 20.00 hod. do 6.00 hod.
5. Po použití mandlovny nebo sušárny je nutno provést úklid.

## **Čl. 7. Vyvěšování a vykládání věcí:**

1. Nájemce bytu nesmí umísťovat z venkovní strany pod okny rámové konstrukce na věšení prádla.
2. Květiny na parapetu musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních antén a jejich svodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.
4. Stavební úřad může nařídít přeložení neb úpravu antén, které ohrožují stavební tvar nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo rušivě působí na její vzhled.

## **Čl. 8. Zajištění pořádku a čistoty v domě:**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící v bytě jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Úklidové práce ve společných prostorách domu provádí nájemníci bytů sami:
  - a) Jednodenní úklid vchodové haly vč. mytí vchodových dveří a kabiny výtahu, úklidu schodiště před vchodem a kolem kontejnerů. Nájemníci úklid provádějí podle předepsaného seznamu vyvěšeného ve vstupní hale v přízemí domu.
  - b) Týdenní úklid na poschodí, t.j. mytí prostoru před výtahem, schody do nižšího patra, zábradlí, podle předepsaného seznamu vyvěšeného na každém podlaží
3. V případě fyzické nepřítomnosti v den služby, popř. fyzické nemožnosti úklid provést, je nájemce bytu povinen zajistit splnění své povinnosti jinou osobou (např. jiným nájemníkem, rodinným příslušníkem nebo známým bydlícím mimo dům), přičemž za nesplnění povinnosti ve vztahu k družstvu je přímo odpovědný vždy pouze nájemce bytu.
4. Při opětovném nesplnění úklidové povinnosti bude nájemce do budoucna povinen platit měsíčně jako další platbu v rámci služeb spojených s nájmem bytu i peněžitou částku za úklid. Toto finanční plnění použije družstvo k zajištění úklidu. Při nezajištění úklidu společných prostor uvedených pod bodem 2a bude činit měsíční poplatek za úklid 100 Kč, pod bodem 2b pak částkou 50 Kč.
5. Vyklepávání koberců a rohožek je přípustné pouze venku na klepadle v době od 7.00 do 20.00 hod.

## **Čl. 9. Otvírání a zavírání domu:**

1. Nájemníci bytů jsou povinni zamykat dům v době od 20.00 hod. Do 06.00 hod.
2. Klíče od společných prostor mají : byt č. 8 místopředsedkyně a byt č. 2 předsedkyně BD

## **Čl.10. Klid v domě:**

1. Nájemníci bytu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby zbytečně neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a to i ve dne.
2. V době od 20.00 hod. do 06.00 hod. nelze používat hlučné přístroje jako pračky, ždímačky, vysavače, vrtačky, hrát na hudební nástroje apod.
3. V době od 20.00 hod do 06.00 hod jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid.
4. V bytech je dovoleno používat přístroje pouze v denní době tj. Od 6.00 hod. do 20.00 hod. a to omezeně a přístroje musí být v dobrém provozuschopném stavu bez nadměrného hluku a odrušené.

## **Čl. 11. Sankce za neplnění domovního řádu:**

1. Při porušení povinnosti stanovené nájemcům domovním řádem může družstvo uložit pořádkovou pokutu až do výše 1000 Kč.
2. Při opakovaných porušeníh domovního řádu se nájemce vystavuje nebezpečí, že na něho družstvo jako pronajímatel podá u soudu žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle ústav. Paragrafu 711 odst.1 občanského zákoníku.

## **Čl. 12. Závěrečná ustanovení:**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na členy i nečleny družstva.

Domovní řád byl schválen členskou chůzí dne 26.1.1999 a téhož dne nabyl účinnosti.