

Domovní řád

Pravidla užívání a udržování družstevního domu a bytů

Členská schůze Bytového družstva Probyt na svém jednání dne 2.4.2003 schválila tento domovní řád.

I.

Základní pojmy

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. **Příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
3. **Společnými prostory domu** jsou části domu určené ke společnému užívání (chodbové lodžie, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny a apod.).
4. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.

II

Práva a povinnosti z nájmu

1. **Nájem bytu** vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou Bytové družstvo Probyt Hranice, (dále jen družstvo) přenechává členu družstva byt do užívání.
2. **Při vzniku nájmu bytu** se sepisuje zápis o technickém stavu bytu, zařizovacích předmětů a příslušenství bytu.
3. **Při zániku nájmu bytu** je člen družstva povinen odevzdat byt pověřenému zástupci družstva ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bytu se sepisuje zápis. Při zjištění závad se stanoví způsob a lhůta jejich odstranění. Do úplného odstranění závad nemůže družstvo byt převzít. Totéž se týká i nebytových prostor.
4. **Družstvo** může vyžadovat od člena družstva potvrzení o provedení desinfekce, desinsekce, event. deratizace bytu, nábytků, svršků apod. Toto potvrzení obstará člen družstva na vlastní náklad.
5. **Družstvo je povinno** zajistit členu družstva plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (Občanský zákoník v platném znění a stanovy družstva).
6. **Člen družstva je povinen** do 30 – ti dnů ohlásit správci změny počtu osob v bytě.
7. **Člen družstva a osoby**, které s ním v bytě bydlí, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž jsou určeny. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát , aby v domě nenarušili prostředí, zajišťující ostatním výkon stejných práv a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
8. **Člen družstva ohlašuje zjištěné závady** nebo poruchy domovníkovi případně správci domu.

9. **Osoba**, která chce uzavřít kterýkoliv z domovních uzávěrů, musí předem zajistit, aby jeho uzavření a opětovné otevření bylo členům družstva včas oznámeno. Výjimkou jsou případy havárie. Opětovné otvírání uzávěrů se musí provádět pomalu a postupně v souladu s bezpečnostními předpisy. Bezdůvodná manipulace s uzávěry je nepřijatelná.
10. V případě delší **nepřítomnosti v bytě** uzavře člen družstva bytové uzávěry plynu a vody. Učiní taková opatření, aby bylo možné v co nejkratší době zpřístupnit byt nebo nebytový prostor pro případ odstranění havárie. (Informovat sousedy nebo domovníka popřípadě správce domu, kde a u koho jsou uloženy klíče).
11. Družstvo prostřednictvím domovníka popřípadě správce domu zabezpečuje **provádění potřebných oprav a údržbu** svěřeného domovního majetku v souladu se stanovami družstva.
12. Družstvo popřípadě domovník či správce domu nemá za povinnost provádět ani zabezpečovat údržbu a opravy příslušející do povinnosti člena družstva nájemce ve smyslu stanov a předpisů **pro udržovací práce a opravy drobného charakteru**.
13. Člen družstva nesmí provádět **stavební úpravy v bytě** bez předchozího souhlasu družstva. Družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě na náklad člena družstva odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Člen družstva odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
14. **Družstvo je oprávněno** provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem člena družstva. Ten je však povinen umožnit družstvu provést nutné opravy vyplývající z jeho povinnosti pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
15. **Družstvo je oprávněno** po předchozím oznámení a dohodě s členem družstva vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, příp. výměny měřidel, odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zpřístupněn byt nebo nebytový prostor za přítomnosti policie i bez souhlasu člena družstva. O takovém zásahu vyrozumí družstvo člena a pořídí písemný protokol.
16. Každý je povinen se řídit příslušnými pokyny a ustanoveními pro **požární ochranu**.

III.

Zajištění pořádku v domě

1. **Člen družstva a osoby s ním společně bydlící jsou** v každém případě **povinni udržovat** v domě **pořádek a čistotu**. Každý neprodleně odstraní jakékoli mimořádné znečištění, které způsobil sám, příp. zvíře, o které pečuje.
2. **Vyklepávat koberce, rohožky apod.** je možné jen na místech k tomu určených.

IV.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) v domě

1. **Společné části domu** mohou užívat všichni členové družstva a osoby s ním společně bydlící k účelům odpovídající jejich určení. Jsou povinni přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Ve společných prostorách nelze umísťovat předměty, které nepatří k vybavení domu.

2. **Členové družstva jsou povinni zejména:**
 - umožnit přístup k uzávěrům, měřičům, kanalizačním poklopům, čistícím kusům, elektroměrům a jiným odborným zařízením. Jsou-li tato zařízení v místech určených k výhradnímu užívání členem družstva, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl v případě nutnosti umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti
 - neukládat v domě látky vznětlivé, či jinak nebezpečné a neužívat otevřené ohně
 - neukládat ve sklepech a dalších společných prostorách věci, které by byly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců.
3. **Kočárky, jízdní kola apod.** je možné ukládat pouze v prostorách k tomu určených.
4. **Odpadky** se vysypávají do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována čistota v okolí těchto nádob.
5. **Větrání bytů** do vnitřních prostorů domu (až na oprávněné výjimky, např. nátěry dveří, stavební a instalatérské práce apod.) není dovoleno.

V. Sušárna

1. Způsob užívání sušárny je na základě dohody s příslušným domovníkem.
2. **Pořadí** využití těchto společných prostor si stanoví po dohodě členové družstva. Nedojde-li k dohodě, rozhodne domovník.

VI. Držení zvířat

1. Pro chov a držení zvířat platí vyhláška města Hranic č. 18 „**O chovu a držení zvířat v Hranicích**“.
2. **Člen družstva nese plnou zodpovědnost za zvířata**, která jsou v bytě držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacích práv ostatních členů. V případě opakovaných stížností např. hlučnost, znečišťování společných prostor atd. může být majitel zvířat postihnut družstvem dle zák. č. 200/1990 Sb. O přestupcích.
3. **Každý člen družstva je povinen** evidenčně přihlásit a platit na Městský úřad Hranice stanovený poplatek za zvířata, která tomuto poplatku odpovídají.

VII. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení a sdělení **mohou být umístěny jen se souhlasem družstva** a na místech k tomu určených.
2. **Člen družstva nesmí** bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce (balkon, lodžie, okna apod.), na fasádu, na anténní stožáry a hromosvody jakákoliv zařízení a předměty.
3. **Květiny v oknech** a lodžích musí člen družstva zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu, resp. jinak nestékala.
4. **Pro instalaci venkovních antén, satelitů a svodů** je třeba písemného souhlasu družstva. U zařízení umístěných bez jeho souhlasu může stavební úřad na žádost družstva vydat příkaz k jejich odstranění.

VIII. Zavírání a otevírání domu

1. Dům je uzamčen v době od 22.00 do 6.00 hod. v této době musí být uzamčeny všechny přístupy do domu.
2. Pokud se většina členů v domě dohodne, že se dům bude uzamykat i mimo dobu stanovenou v bodě 1, jsou všichni povinni tuto dohodu plně respektovat.

IX. Klid v domě

1. Člen družstva a osoby s ním společně bydlící i jejich návštěvy jsou povinni užívat byt i společné prostory v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. je v celém domě noční klid. Ten musí dodržovat všechny osoby v domě. V této době není dovoleno používat hlučných přístrojů ani vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk, který by pronikal do okolí.

X. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na všechny členy družstva a osoby s ním bydlící nebo jiné osoby užívající družstevní byt (např. nájemníci, podnájemníci apod.) a jejich návštěvy.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší je představenstvo družstva případně členská schůze Bytového družstva Probyt Hranice.
3. Porušení tohoto domovního řádu, po předchozí písemné výstraze, může být důvodem k vyloučení z družstva – viz příslušné ustanovení stanov.
4. Domovní řád nabývá účinnosti ode dne 2.4.2003.

V Hranicích dne 2.4.2003

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva