

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Gorkého 1470/13

se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gorkého 1470/13, PSČ 702 00

IČ: 277 86 251

zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl Dr, vložka 2078

OBSAH		
část	název	strana
I.	Úvodní ustanovení	1 s.
II.	Práva a povinnosti nájemce bytu	1 s.
III.	Otevírání a zavírání domu, přístup do společných částí, osvětlení	2 s.
IV.	Zajištění pořádku a čistoty v domě	2 s.
V.	Držení domácích zvířat	3 s.
VI.	Klid v domě	3 s.
VII.	Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu	3 s.
VIII.	Vyvěšování a umístování věcí	4 s.
IX.	Informování nájemců	4 s.
X.	Závěrečná ustanovení	4 s.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva. Domovní řád je v souladu s ustanoveními Smlouvy o nájmu bytu.

Domovní řád je závazný pro každého člena družstva a pro další osoby vstupující do domu s jeho vědomím a souhlasem (jedná se např. o členy jeho domácnosti, spolubydlící, podnájemce, řemeslníky ad.). Nájemce odpovídá za jednání uživatelů bytu.

II. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE BYTU

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2. Nájemce musí 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

2. Bytové družstvo je oprávněno:

- požadovat po nájemci družstevního bytu včasné a řádné provedení oprav v bytě včetně poškození, která způsobil. Pokud nájemce včas neprovede tyto práce, má bytové družstvo právo tak učinit na náklady nájemce samo, po předchozím upozornění nájemce;
- po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, příp. výměny měřidel vody.

3. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, jsou povinni:

- řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytu;
- zajišťovat na své náklady řádné a včasné provedení oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení;
- na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobili osoby, které s ním bydlí v bytě;
- vyžádat si souhlas družstva před prováděním stavebních úprav či jiných změn v bytě a ve využívaných společných prostorách, které by měnily jejich dispozice vzhledem k původnímu stavu a projektu.

III. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR

1. KLÍČE OD DVEŘÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU:

- každý nájemce bytu obdrží od pronajímatele 2 klíče **od hlavního vchodu** do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří. V případě jejich ztráty je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli, který zajistí na jeho náklady výměnu zámku;
- **do sklepních prostor**, tj. dveře při vstupu od schránek a ze dvora – nájemce obdrží 1 klíč pro oboje dveře;
- **na půdu a do „prádelny“** obdrží po 1 ks klíče členové představenstva družstva. V odůvodněných situacích může vlastnit klíč kdokoli z nájemců za podmínek dodržování pravidel daných Domovním řádem, Stanovami a Nájemní smlouvou.

2. UZAVÍRÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU:

- hlavní vchod se nezamyká, je ovládaný vnitřním telefonem. Každý nájemce, jeho spolubydlící a návštěvy jsou povinni kontrolovat, že hlavní dveře jsou řádně zavřené.

3. Uzamykatelné společné části domu (dveře do sklepa, na půdu, do prádelny) se zamykají.

4. Klíče od dveří společných částí domu se vydávají na základě podpisu.

5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni využívat osvětlení společných prostor pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí mechanickými aj. prostředky ovlivňovat chod časového spínače osvětlení.

IV. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Nájemce a osoby, které s ním společně byt užívají, jakož i jeho návštěvy a další osoby, jsou povinni se chovat ve společných prostorách v souladu s dobrými mravy a využívat tyto prostory pouze k obvyklým účelům.

3. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, vchodových dveří, zábradlí, osvětlovacích zařízení a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném dohodou uživatelů bytů v domě.

4. V případě neprovádění úklidu společných prostor nájemci bytu, jsou náklady na tento úklid zahrnuty do nájemného za byt.

5. Zakazuje se jakékoliv znečišťování společných částí domu a jeho okolí, zejména vyhazováním nedopalků a jiných odpadků, dále je zakázáno vyklepávání koberce, rohožky apod. z oken. To je možno pouze na místech k tomu určených.

6. Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů k tomu určených. Je nepřípustné odkládání

odpadu ve společných prostorách domu.

V. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

V případě chovu domácích zvířat je nájemce povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Nájemce je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

VI. KLID V DOMĚ

Každý nájemce je povinen si při užívání bytu počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými imisemi, zvláště v době nočního klidu.

V době od 22:00 h do 6:00 h, v neděli a o svátcích do 8 h, jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. Zdrží se hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

Při provádění stavebních aj. prací v bytě je uživatel bytu povinen oznámit termín provádění stavebních prací ostatním nájemcům a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době vymezené Domovním řádem, a to následně: v pracovních dnech v době od 7:00 h do 18:00 h, výjimečně v sobotu v době od 8:00 h do 12:00 h.

VII. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ DOMU

Společné části a prostory domu jsou považovány za spoluvlastnictví všech nájemců bytů v domě. Všichni nájemci mají právo a povinnost využívat společné prostory tak, aby nedošlo k omezení práv a zájmů ostatních nájemců. Při využívání společných prostor nájemci dbají na to, aby nedošlo k jejich poškození či znehodnocení.

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení.

2. Nájemci bytů v domě jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k měřičům;
- udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
- udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, hasicí přístroje) a k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie, rozvodové skříně společností Vodafone a PODA;
- zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích a na půdě nebyly zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;
- neužívat bez povolení družstva otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
- ve společných prostorách dodržovat zákaz kouření;
- umožnit požární preventivní prohlídky;
- pokud je nezbytné, aby člen družstva uzavřel domovní uzávěry vody, zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným nájemcům.

3. Společné prostory v domě nesmí být používány ke skladování věcí, jako např. vyřazených domácích spotřebičů a starého nábytku. Odloženou věc je nájemce povinen v souladu s pokyny pronajímatele a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na náklady nájemce; v případě, že nebude možné určit vlastníka odložených věcí ve společných částech a po výzvě pronajímatele nebudou společné části vyklizeny, provede pronajímatel vyklizení na náklady všech nájemců.

4. K sušení prádla užívají nájemci pouze prostory k tomu určené. S ohledem na dispozici domu řeší každý nájemce sušení prádla primárně ve svém bytě, ve výjimečných situacích pak v prostorách půdy na vyhrazeném místě a s vědomím představenstva družstva.

5. Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek.

6. Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k bytu přísluší, není přípustné z bezpečnostních důvodů a protipožární ochrany umisťovat jednostopá motorová vozidla.

7. Nájemce bytu v případě, že se odstěhuje, je povinen svůj majetek ze společných prostor vyklidit. V případě, že tak neučiní, všechny předměty z uvedených prostor budou vyklizeny na jeho náklady. Náklady na vyklizení budou nájemci vyfakturované a v případě neuhrazení právně vymáhané.

VIII. VYVĚŠOVÁNÍ A UMISŤOVÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce nebo vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce domů – na okna, na fasádu, střechu ad., jakákoliv zařízení a předměty. Rovněž osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí lze realizovat pouze se souhlasem družstva.

2. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem pronajímatele a při dodržení všech obecně závazných právních předpisů.

3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén včetně satelitu a jejich svodů je zapotřebí předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

4. Květiny a jiné rostliny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu nájemce.

5. Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, močením psů, hraním míčových her apod.).

IX. INFORMOVÁNÍ NÁJEMCŮ

1. Družstvo poskytuje informace nájemcům osobně, elektronicky, na webových stránkách družstva: **bd-gorkeho-1470-13-ostrava.webnode.cz** a na informační tabuli, která je umístěna u vstupních dveří domu. Pronajímatel přednostně prostřednictvím informační tabule a webových stránek seznamuje nájemce s pokyny pronajímatele či jinými důležitými informacemi. Pokyny pronajímatele zde vyvěšené je povinen nájemce respektovat.

2. Hodlá-li nájemce umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím pronajímatele či v souladu s pokyny pronajímatele.

3. Nájemci bytu jsou povinni označit svůj zvonek a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě se jménem podnájemníka a dveře svého bytu daným číslem.

X.

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a Stanov družstva.

2. Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Gorkého 1470/13, Ostrava dne 23. června 2026 a nabyl účinnosti dnem schválení.