

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, zajištění podmínek řádného užívání družstevních bytů, jakož i v zájmu upewnění občanského soužití v družstevním domě, ve snaze předcházet možným problémům, zpracovalo představenstvo družstva tento domovní řád, který je po přijetí členskou schůzí závazný pro všechny nájemce bytů v družstevním domě, pro jejich podnájemce, jakož i pro všechny osoby, které se v tomto domě zdržují.

Část I

Obecná ustanovení :

čl.1

Úvodní ustanovení a základní pojmy:

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemcem je v této oblasti stanovena **Občanským zákoníkem** v platném znění a platnými **Stanovami družstva**.

1. Pronajímatelem se rozumí **BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo**, zastoupené představenstvem družstva.
2. **Nájemcem** se rozumí člen družstva s platnou nájemní smlouvou.
3. **Bytem** se rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
4. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (kotelna). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory (části) bytu
5. **Příslušenstvím k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní box).
6. **Společnými částmi domu** jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plyn, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

čl.2

Stavební úpravy a změny:

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu, nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele a pokud je to podle zvláštních předpisů třeba, i bez souhlasu příslušného orgánu (stavební úřad apod.). Před zahájením prací musí písemně volnou formou požádat představenstvo o souhlas s uvedením rozsahu úpravy, použitými technologiemi a materiály. Při provádění úprav musí dbát zásad pro opravy v panelovém domě, stanovených akreditovaným statikem.
2. Nájemníci, ani žádné další subjekty nesmí bez souhlasu zejména zasahovat, nebo upravovat technologické rozvody plynu, elektřiny, vody, topení, rozvody STA a kabelové

televize, zřizování a rušení přiček v bytě, měnit účel užívání jednotlivých prostorů atp. Pokud to odborné nařízení nebo zákony ukládají, musí po provedených úpravách předložit představenstvu revizní zprávy.

3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební a jiné nutné úpravy v bytě zásadně se souhlasem nájemce bytu. Stavební úpravy, které nařídí stavební úřad, nebo jsou nařizeny zákonem, je povinen nájemce strpět a umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Při provádění úprav nesmí nájemce nadměrně zatěžovat okolí hlukem a prachem, brát do úvahy zejména malé děti, případně nemocné. Doba provádění prací: pracovní dny a sobota : 07.00 hod - 19.00 hod, neděle a svátek : 09.00 hod - 11.00 hod. Toto časové omezení se netýká havarijních situací.

čl.3

Prohlídky bytů:

1. Pronajímatel se dohodne s nájemcem bytu na vhodné době k provedení kontroly technického zařízení bytu.
2. Vstup do bytu lze uskutečnit jen za účasti nájemce bytu, nebo jeho zástupce. Kontrola musí být v souladu s dobými mravy.
3. Nájemce bytu je povinen učinit taková opatření, aby v nezbytném případě mohl být rychle vyrozuměn o nutnosti otevření bytu (např. havárie plynu, vody, elektroinstalace). Ve výjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

čl.4

Udržovací povinnosti pronajímatele :

1. Pronajímatel je povinen odevzdat novému nájemci byt a příslušenství ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání a zajistit nájemci bytu plyn a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu, včetně jeho zařízení a vybavení podle platných předpisů. Nesplní-li pronajímatel tuto povinnost, má nájemce bytu právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Pronajímatel však není povinen provádět na své náklady práce, jejichž potřeba vznikla zaviněním nájemce bytu.
4. Pronajímatel je povinen zabezpečovat osvětlování schodiště, chodeb a jiných prostor v domě přístupných nájemcům bytů nebo jiným osobám. Odebírání tohoto proudu pro **vlastní potřebu se přísně zakazuje** (nabíjení baterií, zapojení ručního elektr. nářadí...).
5. Pokud je ve společných prostorech proveden vývod studené vody, je určen pouze pro úklid společných prostorů v domě. Její použití pro osobní spotřebu, mytí vozidel nebo zalévání zeleně je zakázané.

čl.5

Udržovací povinnosti nájemce bytu:

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné části domu, určené k užívání společně s bytem.

1. Drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním a běžnou údržbu hradí nájemce v plném rozsahu.
2. Nájemce je povinen na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě, nebo v domě sám, nebo jež způsobil y osoby, které s ním byt užívají.
3. Nesplní-li nájemce bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat úhradu nákladů.
4. Nájemce bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provádět na své náklady pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést preventivní požární prohlídky.

čl.6

Úhrada za užívání bytu a za služby:

1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu vyšší úhrady za užívání bytu a oznaťovat mu případně změny, i vyšší doplátku, nebo přepłátku vyúčťovaných nákladů a plateb za služby.
2. Nájemce bytu je povinen platit nájemné a úhrady za poskyťování služeb, spojených s užíváním bytu (např.zálohy za ně) dle přílohy k nájemní smlouvě o stanovení výše plateb. Termín splatnosti je do 20. dne v daném kalendářním měsíci.
3. Doplátky za služby spojené s užíváním bytu je nájemce povinen uhradit do 31.7. kalendářního roku, v případě uznané reklamace do 31.8. kalendářního roku.

čl.7

Předání bytu po ukončení nájemní smlouvy:

Ukončení nájemní smlouvy je spojeno se zánikem členství v družstvu

1. Při ukončení nájemní smlouvy je dosavadní nájemce bytu povinen byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. O předání a převzetí bytu je pronajímatel povinen sepsat zápis, v němž uvede stav bytu, příslušenství a vybavení a zjištěné závady.

Část II

Zvláštní ustanovení :

čl.8

Užívání společných prostor a zařízení :

1. Společných prostor a zařízení domu (vehody, průchody, schodiště, chodby, sklepní prostory, kolárny, kočárkárny, sušárny) se užívá způsobem a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Proto musí být zejména vehody, chodby, průchody a schodiště udržovány volně průchodné.
2. Vyhrazené účelové prostory (kočárkárny, kolárny, sušárny) musí být uzamykatelné.
3. **Je přísně zakázáno umisťovat v domě motorové dopravní prostředky jakéhokoli druhu.**
4. Za společné zařízení se považují ta, která jsou svým účelem určena ke společnému užívání všech, resp. většiny obyvatel domu (např. výtah, rozvod vody, plynu, kanalizace, osvětlovací zařízení ve společných prostorách, elektrické otevírání dveří, domácí telefon, ústřední topení).
5. Náklady na zřízení těchto zařízení a náklady spojené s jejich údržbou nese pronajímatel. Náklady na opravy závad, způsobené úmyslně nebo nedbalostí, nese ten, kdo je zavínil.
6. Nájemci jsou povinni chránit v užívaných místnostech všechna potrubí před zamrznutím. Ve společných prostorách tuto povinnost přejímá pronajímatel.
7. Smetí a odpady se vysypávají do kontejnerů. Do těchto kontejnerů se nesmí dávat materiály a hmoty, které do odpadků nepatří. K jejich likvidaci slouží sběrný dvůr na Anenské ulici. Podrobnosti upravuje příslušná vyhláška města Prostějova o nakládání s odpady.
8. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možné užívat společné prostory a zařízení zcela, nebo z části, je nutné nájemce bezodkladně vyrozumět a taková omezení zkrátit na co nejkratší dobu.
9. **Pronajímatel odpovídá za udržování požární bezpečnosti obytných, nebo společných prostor a zajišťuje odstraňování závad. V případě potřeby si vyžádá vyjádření odborných státních orgánů. Překážky v průchodnosti společných prostorů (vlivem uložení předmětů, obalových materiálů...) je pronajímatel povinen odstraňovat bezprostředně po jejich zjištění. Náklady na jejich likvidaci budou předepsány k úhradě vlastníkům těchto předmětů.**

§1.9

Zajištění pořádku a čistoty v domě:

1. Pronajímatel odpovídá za pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Jde zejména o zametání a mytí schodů, chodeb, čištění osvětlovacích zařízení, oken na chodbách, mytí vstupních dveří, úklid a mytí vstupních prostorů, úklid ve sklepním prostoru, kolárnách, kočárkách a sušárnách. K tomu slouží rozpis hlavního úklidu a úklidu po poschodech, který zpracovávají zástupci pronajímatele. Pokud není tento rozpis ze strany nájemců dodržován, má pronajímatel právo zajistit úklid za úhradu, kterou rozúčtuje nájemcům.
2. Úklid a mytí výše uvedených prostorů se provádí podle potřeby, nejméně však jednou za týden. Zavínil-li nadměrně znečištění společných prostor některý z nájemců bytů, je povinen neprodleně je odstranit, jinak může být provedeno odstranění na jeho náklad. Toto ustanovení je nanejvýš důležité při znečištění společných prostor chovanými domácími zvířaty.
3. Při provádění hlavního úklidu je nutné provést úklid kolem kontejnerů na odpady.

4. Je přísně zakázané větrání bytů do chodby a kouření na chodbách a ve společných prostorech domu.

čl.10

Informační zařízení v domě :

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem pronajímatele. Je-li k tomu třeba povolení MěÚ, musí být předem vyžádáno. Pronajímatel nemůže odepřít souhlas, jde-li o označení, které je předepsaném rozsahu v místě obvyklém.
2. Pronajímatel je povinen umístit blízko hlavního vchodu na době viditelném místě orientační tabuli s uvedením jednotlivých bytů, jméno osoby, provádějící úklid v domě. Nájemce bytu je povinen udržovat jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce, případně jiném orientačním vybavení.
3. Pronajímatel zřídí na viditelném místě nástěnkou, na které budou nájemci bytů informováni o schůzích, orgánech policie, zdravotní služby, požární ochrany a poruchových službách vodárny, plynárny a elektrárny.

čl.11

Ostatní zařízení v domě:

1. K hlavním uzávěrům plynu a vody, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn volný přístup. Hlavní uzávěr vody, plynu a pod. musí být zřetelně označen pro snadnou orientaci v případě požáru, nebo havárie. Uzavření hlavních uzávěrů vody, plynu a jejich zpětné otevření je pronajímatel povinen včas oznámit nájemcům bytů.
2. Technické vybavení budovy (ústřední topení, rozvody plynu, vody...) může nájemce užívat podle smluvních, nebo zákonných podmínek, dodržuje-li příslušné provozní předpisy. Zneužívat technické vybavení budovy není dovoleno.

čl.12

Klíče a jejich užívání :

1. Každý nájemce má nárok na jeden klíč od vstupních dveří. Další klíče si opatřuje nájemce bytu na svůj náklad, bez nároku na úhradu. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům zavřen, za sebou zamknout.
2. Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má od zámků v domě.
3. Hlavní uzávěry vody a plynu jsou přístupné bočními žlutými dveřmi na štítu domu Belgická 2. Klíče od nich jsou uloženy ve strojovně koteleny (suterén) Belgická 2.

čl.13

Otevírání a zavírání domu:

Dům je otevřen v době od 1.října do 31.března od **06.00 hod. do 20.00 hod.**, v době od 1. dubna do 30.září od **05.00 hod od 21.00 hod.** Po uzavírací době je povinen každý nájemce

uzamknout domovní dveře. Pro umožnění vstupu do domu po uzavírací době jsou u domovních dveří umístěny zvonky s domácím telefonem.

čl.14

Sušení prádla :

Nájemci mohou sušit prádlo v sušárně, popřípadě na balkonech. Využití sušárny domlouvají nájemci mezi sebou, pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel zpracovat závazné pořadí, které umístí na vývěsní místo. Sušení prádla na balkonech je povoleno v jejich vnitřním prostoru. Pokud je prádlo umístěno mimo obrys balkonu, musí být řádně vyždímané a nesmí přesahovat úroveň dna balkonu.

čl.15

Sklepní prostory :

1. Sklepní prostor, rozdělený na jednotlivé kóje je určen k odkládání nepotřebného zařízení domácnosti, popřípadě ke skladování zavařeného ovoce. Tyto kóje nejsou chráněny proti vniknutí shora, proto se v nich nedoporučuje skladovat dražší zařízení domácnosti, sportovní potřeby atd.
2. Od konkrétního sklepního prostoru má klíč každý nájemce, který má v daném prostoru přidělenou sklepní kóji.
3. **Vstup do sklepa s otevřeným ohněm a kouřením ve sklepech je zakázané.** V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.
4. **Ve sklepních prostorech je nutné přísně dodržovat bezpečnostní opatření, zejména zákaz skladování hořlavín, rozpouštědel, papíru, samovznítilných látek a pod.** Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, nebo nepříjemného zápachu. Průchody mezi kójemi a chodba musí zůstat vždy volně průchozí.

čl.16

Umísťování květin :

1. Květiny v oknech a na balkonech musí být umístěny tak, aby byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí voda stékat dolů, nebo smáčet zdi. Při použití závěsných truhlíků nesmí při dlouhodobém dešti voda vyplavovat zeminu a znečišťovat prostory pod nimi.
2. Shazovat jakékoliv předměty z balkonů a oken není dovoleno.

čl.17

Domácí zvířata :

1. Chovem zvířectva nesmí dojít k narušování dobrých mravů v domě.
2. Při chovu domácích zvířat nesmí docházet k narušování nočního klidu, znečišťování společných prostor v domě, k pronikání nepříjemných zápachů z bytů, či rozšíření parazitů.

čl.18

Klid v domě :

1. Nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby bylo v době nočního klidu t.j. od **22.00 hod do 06.00 hod.** zabráněno hluku (hra na hudební nástroje, zpívání, používání elektrických praček, vysavačů , elektrického nářadí a jiného zařízení). Při poslechu rozhlasových a televizních přijímačů, magnetofonů a gramofonů je třeba ztlumit v této době zvuk tak, aby se nerozléhal do okolí.

Část III

Společná a závěrečná ustanovení :

čl.19

Spory mezi nájemci bytů a pronajímatelem o poměrech upravených domovním řádem řeší členská schůze, pokud není stanovena příslušnost soudu, nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.

čl.20 :

Pronajímatel je povinen vyvěsit tento Domovní řád v domě na místě přístupném všem nájemcům bytů, pokud možno u hlavního vchodu.

Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem **1.11.2009.**

Ing. Viliam Walter
místopředseda představenstva

Barbora Vrtalová
předseda představenstva