

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ZÁKLADNÍ POJMY

- Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor 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, případně dalšími předpisy družstva. Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce bytů v družstevním domě, pro jejich podnájemce, jakož i pro všechny osoby, které se v tomto domě zdržují.
- Pronajímatelem se rozumí **Bytové družstvo Sídliště Svobody I v Prostějově**, zastoupené představenstvem družstva. Nájemcem (nájemníkem) se rozumí člen družstva s platnou nájemní smlouvou.
- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství ani společné prostory (části) bytu.
- Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (například sklepní box, spížní komora mimo byt, lodžie apod.)
- 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, plynu, elektřiny, společné antény apod., a to i když jsou umístěny mimo dům.

Článek 2

STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY

- Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (je-li to podle zvláštních předpisů třeba ani bez souhlasu příslušného orgánu, např. stavební úřad, distribuční společnosti energií...). 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.
- Vzduchotechnické rozvody jsou konstruovány pro samovolné odvětrávání, proto při úpravách v bytě nesmí být použito nucené odvětrávání par a výparů z kuchyně, odvětrávání koupelny a WC pomocí elektrických ventilátorů.
- Nájemníci ani žádné další subjekty nesmí bez souhlasu pronajímatele zejména zasahovat či upravovat technologické rozvody plynu, elektřiny, vody, topení, rozvody STA a kabelové televize, zřizovat a rušit příčky v bytě, měnit účel užívání jednotlivých prostorů atp. Pokud to odborné nařízení nebo zákony ukládají, musí po provedených úpravách předložit neprodleně představenstvu revizní zprávy.
- Pronajímatel je oprávněn provádět stavební a jiné nutné úpravy v bytě zásadně se souhlasem nájemce bytu. Stavební úpravy, které nařídí stavební úřad nebo členská schůze družstva nebo jsou nařízeny zákonem, je povinen nájemce strpět a umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- Při provádění úprav nesmí nájemce nadměrně zatěžovat okolí hlukem a prachem, musí brát do úvahy zejména malé děti, případně nemocné. Doba provedení prací: pracovní

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

dny 7.00 – 20.00 hod, sobota 10.00 hod - 20.00 hod, neděle a svátek 10.00 hod - 11.30 hod a 13.00 – 16.00 hod.

Článek 3

PROHLÍDKY BYTŮ

- 3.1. Pronajímatel je oprávněn provádět technické kontroly bytů, jejich konstrukcí, zařízení a vybavení, jakož i kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem. Toto platí i pro pravidelné odečty stavu měřidel. Při nepřítomnosti nájemce v době pravidelného odečtu měřidel je povinen sdělit zástupci pronajímatele předem stavu měřidel písemně.
- 3.2. Pronajímatel se dohodne s nájemcem bytu na vhodnou dobu k provedení kontroly bytu a jeho zařízení. Vstup do bytu lze uskutečnit jen za účasti nájemce bytu nebo jeho zástupce. Kontrola musí být v souladu s dobrými mravy.
- 3.3. Nájemce bytu je povinen učinit taková opatření, aby v nezbytném případě mohl být rychle vyrozuměn o nutnosti otevření bytu (např. havárie plynu, vody). 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.

Článek 4

UDRŽOVACÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1. Pronajímatel je povinen odevzdat novému nájemci byt a příslušenství ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání a zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 4.2. 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. Pronajímatel není povinen provádět na své náklady práce, jejichž potřeba vznikla zaviněním nájemce bytu.
- 4.3. 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 nářadí atd.). 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 vlastní zeleně je zakázáno.

Článek 5

UDRŽOVACÍ POVINNOST NÁJEMCE

- 5.1. Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné části domu určené k užívání společně s bytem. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a běžnou údržbu hradí nájemce v plném rozsahu.
- 5.2. Nájemce je povinen na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby či zvířata, které s ním byt užívají.
- 5.3. Nesplní-li nájemce bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat úhradu nákladů.
- 5.4. 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.

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

Článek 6

ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ BYTU A SLUŽBY

- 6.1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za užívání bytu a oznamovat mu případné změny, jakož i výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
- 6.2. Nájemce bytu je povinen platit nájemné a úhrady za poskytování služeb spojených s užíváním bytu (zálohy) dle nájemní smlouvy. Termín splatnosti (tj. připsání na účet pronajímatele) je poslední pracovní den běžného kalendářního měsíce. V případě platby přes SIPO je nájemce povinen uhradit platby v termínu dle České pošty, s.p. Při hotovostní úhradě nájemného je nájemce povinen zaplatit jednorázový poplatek 50 Kč. Doplatky za služby spojené s užíváním bytu je nájemce povinen uhradit do jednoho měsíce po jejich vyúčtování a doručení, nerozhodne-li představenstvo jinak. Na platby po splatnosti se použije ustanovení sankčního řádu.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn započíst závazky nájemce po splatnosti proti případnému přeplatku za služby. Rovněž je pronajímatel oprávněn zadržet až 100 % přeplatku, pokud nájemce prokazatelně porušuje svoje povinnosti, ze kterých může v budoucnu pramenit finanční závazek vůči pronajímateli (tímto rozhodnutím nejsou dotčeny jiné, zejména pravidelné, závazky vůči pronajímateli).
- 6.4. Nájemce bytu má nárok na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Práva na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže užívání je takto zhoršeno neplněním nebo vadným plněním služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky užívání bytu nebo domu.

Článek 7

PŘEDÁNÍ BYTU PO UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 7.1. Ukončení nájemní smlouvy je spojeno se zánikem členství v družstvu (čl. 9 stanov). Při ukončení nájemní smlouvy je dosavadní nájemce bytu povinen byt předat pronajímateli či novému nájemci (= členovi) ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7.2. O předání a převzetí bytu je pronajímatel povinen sepsat zápis, v němž uvede stav bytu, příslušenství a vybavení a zjištěné závady.

Článek 8

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ

- 8.1. Společných prostor a zařízení domu (vchody, průchody, schodiště, chodby, sklepní prostory, kolárny, kočárkárny, sušárny apod.) se užívá způsobem a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Proto musí být zejména vchody, chodby, průchody a schodiště udržovány volně průchodné.
- 8.2. Vyhrazené účelové prostory (kočárkárny, kolárny, sušárny) je nájemce povinen zamykat. Je přísně zakázáno umísťovat v domě motorové dopravní prostředky jakéhokoli druhu.
- 8.3. Vyvěšování jakékoli formy inzerce či reklamy ve společných prostorech je povoleno pouze po předchozím souhlasu představenstva.
- 8.4. Za společné zařízení se považují i ta, která jsou svým účelem určena ke společnému užívání všech, respektive většiny obyvatel domu (např. rozvod vody, plynu, kanalizace, osvětlovací zařízení ve společných prostorách, elektrické otvírání dveří, domácí telefon, ústřední topení apod.).

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

- 8.5. Náklady na zřízení těchto zařízení a náklady spojené s jejich údržbou nese pronajímatel. Náklady na opravy závad způsobených úmyslně nebo nedbalostí nese ten, kdo je zavinil.
- 8.6. Nájemci jsou povinni chránit v užívaných místnostech všechna potrubí před zamrznutím. Ve společných prostorách tuto povinnost přejímá pronajímatel.
- 8.7. 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 či jinde. Podrobnosti upravuje vyhláška Města Prostějova o nakládání s odpady.
- 8.8. 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.
- 8.9. Pronajímatel odpovídá za udržování požární bezpečnosti obytných nebo společných prostor a zajišťuje odstraňování závad. V případě potřeby si vyžádá vyjádření odborných státních orgánů.
- 8.10. Přísně se zakazuje ukládat do společných prostor jakékoli předměty, které omezí plnou průchodnost, jsou zdraví nebezpečné, mohou způsobit úraz nebo se mohou stát potravou či příbytkem pro hlodavce, hmyz a jiné škůdce. Tyto předměty je pronajímatel oprávněn okamžitě a bez upozornění zlikvidovat bez náhrady škody vlastníkov (či nájemci). Pronajímatel je v takovém případě rovněž oprávněn naúčtovat vlastníkov prokazatelné náklady spojené s likvidací. Toto ustanovení platí i pro ukládání předmětů do sklepních kójí či komor, kde nesmí být uloženy předměty, které se mohou stát potravou či příbytkem pro hmyz, hlodavce a jiné škůdce. V případě zjištění tohoto nepříznivého stavu může pronajímatel za účelem zajištění bezpečnosti a zdraví ostatních osob tyto prostory (i násilím a bez nároku náhrady škody nájemci) otevřít a závadné věci zlikvidovat na náklady vlastníka.

Článek 9

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- 9.1. 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, kočárkárnách a sušárnách. K tomu slouží rozpis hlavního úklidu a úklidu po poschodích, který zpracovávají zástupci pronajímatele. Při provádění hlavního úklidu je nutné provést úklid kolem kontejnerů na odpady. Pokud není tento rozpis ze strany nájemců dodržován, má pronajímatel právo zajistit úklid za úhradu, kterou rozúčtuje nájemcům. Uvedený princip úklidu může být nahrazen formou placených osob, které provádějí úklid namísto nájemců.
- 9.2. Úklid a mytí výše uvedených prostorů se provádí podle potřeby, nejméně však jednou za týden. Zavíní-li nadměrné znečištění společných prostor některý z nájemců bytů, je povinen neprodleně je odstranit, jinak může být provedeno na jeho náklad. Toto ustanovení je nanejvýš důležité při znečištění společných prostorů domácími zvířaty.
- 9.3. Údržba chodníků je povinností majitele (Město Prostějov). Představenstvo však může rozhodnout o placené formě úklidu, která bude obsahovat i údržbu chodníků včetně odklízení sněhu.
- 9.4. Je přísně zakázáno větrání bytů do chodby a kouření na chodbách a ve společných prostorech domu, jakož i pohyb s otevřeným ohněm.
- 9.5. Obtěžuje-li nájemce ostatní osoby nadměrným zápachem či parazity z bytu, kdy zdrojem jsou např. nevhodně chovaná domácí zvířata, shromažďování odpadků či nedodržování alespoň minimální hygieny, je takový nájemce povinen napravit vadný

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

stav neprodleně po upozornění pronajímatelem. Nedojde-li k nápravě ani do 14 dnů od přijetí upozornění, je pronajímatel oprávněn provést nápravu na náklad nájemce, který musí pronajímateli poskytnout nezbytnou součinnost alespoň zpřístupněním bytu.

Článek 10

INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

- 10.1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele.
- 10.2. Pronajímatel zřídí na viditelném místě nástěnku, na které budou nájemci bytů informováni o schůzích a událostech v družstvu, orgánech policie, zdravotní služby, požární ochrany a poruchových službách vodárny, plynárny a elektrárny. Dokumenty mohou být zveřejněny rovněž elektronickou formou.

Článek 11

OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

- 11.1. K hlavním uzávěrům plynu a vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Hlavní uzávěr vody, plynu apod. 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Hlavní uzávěry vody jsou volně přístupné v šachtě pod chodbou v přízemí. Vstupy do šachty jsou umístěny v sušárně 3. vchodu, před kolárnou ve 2. vchodu a ve vstupním prostoru v 1. vchodu. Vypínač osvětlení šachty je umístěn při vstupu do podzemí. Hlavní uzávěr plynu je umístěn na západním průčelí domu.

Článek 12

KLÍČE A JEJICH UŽÍVÁNÍ

- 12.1. Každý nájemce má nárok na dva klíče od vstupních dveří do domu a od vstupních dveří do bytu. Další klíče si opatřuje nájemce bytu na svůj náklad. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.
- 12.2. Každý nájemce obdrží 1 klíč ke všem společným prostorám domu. Tyto může kopírovat a poskytovat pouze členům svojí domácnosti na svůj náklad.
- 12.3. Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má od zámků v domě.

Článek 13

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

- 13.1. Dům je otevřen celoročně od 5.00 hod do 22.00 hod. V uzavírací době je povinen každý nájemce uzamknout domovní dveře. V otevírací době jsou nájemci povinni zkontrolovat dovržení vchodových dveří (tyto mohou být otevřeny na dálku z bytu prostřednictvím domovního telefonu).

Článek 14

SKLEPNÍ PROSTORY

- 14.1. 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

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

domácnosti, sportovní potřeby atd. K uložení věcí jsou určeny i čtyři komory na meziposchodí a jeden prostor pod schody v přízemí v každém vchodu.

- 14.2. Vstup do sklepa s otevřeným ohněm a kouření ve sklepě je zakázané. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřená.
- 14.3. Ve sklepních prostorách je nutné přísně dodržovat bezpečnostní opatření, zejména zákaz skladování hořlavin, rozpouštědel, papíru, samovznítilných látek a pod. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu. Průchody mezi kójemí a chodba musí zůstat vždy volné. Aplikuje se ustanovení odst. 8.10.

Článek 15

DOMÁCÍ ZVÍŘATA

- 15.1. Chovat psy, kočky, chovné ptactvo a drobné živočichy je dovoleno se souhlasem pronajímatele. Chovem zvířectva nesmí dojít k narušování dobrých mravů v domě.
- 15.2. Při chovu domácích zvířat nesmí docházet k narušování nočního klidu, znečišťování společných prostor v domě, k pronikání nepříjemných zápachů z bytů či rozšíření parazitů. V tomto případě platí rovněž ustanovení odst. 9.5.

Článek 16

KLID V DOMĚ

- 16.1. Nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem či světlem.
- 16.2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby bylo v době nočního klidu od 22.00 hod do 6.00 hod zabráněno hluku (hra na hudební nástroje, zpívání, používání elektrických praček, vysavačů, elektrického nářadí a jiného obdobného zařízení). Při poslechu rozhlasových a televizních přijímačů a jiné formy reprodukce je třeba ztlumit v této době zvuk tak, aby se nerozléhal do okolí.

Článek 17

OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 17.1. 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 dešti voda vyplavovat zeminu a znečišťovat prostory a zdivo pod nimi.
- 17.2. Vyklepávat koberce, rohožky, matrace, peřiny apod. je možné pouze v době dle odst. 2.5., a to pouze v místě k tomu určeném, vzdáleném od oken obytných místností.
- 17.3. Shazovat jakékoliv předměty z balkonů a oken není dovoleno. V případě nemožnosti jiného postupu přemístění předmětů je toto možné pouze po předchozím souhlasu představenstva. V takovém případě zajistí nájemce bezpečnost všech osob nacházejících se v dráze letu nebo prostoru dopadu a nese zodpovědnost za veškeré způsobené škody.
- 17.4. Nájemci mohou sušit prádlo v sušárně, na venkovních sušácích, popřípadě na lodžích. Využití sušárny domlouvají nájemci mezi sebou, pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel zpracovat závazné pořadí, které umístí na vývěsní místo. Sušení prádla na lodžích je povoleno v jejich vnitřním prostoru. Užívání půdního prostoru k sušení prádla není povoleno. Vstup do tohoto prostoru je přísně zakázaný.

BYTOVÉ DRUŽSTVO SÍDLIŠTĚ SVOBODY I V PROSTĚJOVĚ

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2837

Článek 18

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 18.1. 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 (trestní právo, správní právo apod.).
- 18.2. Porušení tohoto domovního řádu je přestupek, nejde-li o jiný správní delikt postižitelný podle příslušných právních předpisů nebo o trestný čin. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.
- 18.3. Pronajímatel je povinen vyvěsit tento Domovní řád v domě na místě přístupném všem nájemcům bytů, pokud možno u hlavního vchodu. V případě jeho odcizení bude v době do nového vytištění k dispozici na internetových stránkách družstva a k nahlédnutí v sídle družstva.
- 18.4. Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů či předpisů družstva.
- 18.5. V případě kolize tohoto Domovního řádu a závazných předpisů platí ustanovení závazného předpisu s výjimkou situace, kdy je tento řád striktnější.
- 18.6. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem **13.6.2010** schválením na členské schůzi.

Michal Straka
*předseda
představenstva*

Terézia Pečivová
*místopředsedkyně
představenstva*

Daniel Šperka
*člen
představenstva*