

BD 02/2023

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí v domě, který je ve vlastnictví **Bytového družstva LÍPA**. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo prostor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo prostory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, garáže atd.) Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory části domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, balkóny, terasy, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, vody, plynu, kanalizace, elektřiny a společné antény. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
5. Podlahovou plochou bytu je plocha všech místností, které tvoří příslušenství bytu.

Článek 3

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje § 687 až 699, občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytových prostor) a k provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (např. havárie, 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.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytových prostor z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit vedení družstva místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, která má zplnomocnění ke zpřístupnění bytu.
4. Nájemci bytů při výkonu svých práv dbají, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících

z nájemních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 4

Klid a prostředí v domě

1. Všichni užívají byt s souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce hlukem a zápachem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod všichni nájemci dodržují noční klid.
3. V neděli se neprovádějí žádné hlučné opravy, které by rušily sousedy.
4. Klid v domě dodržují i nájemci nebytových prostor.
5. Hudební nástroje, rozhlas, televizní přijímače a obdobná zařízení k reprodukci zvuku se musí používat v bytech takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

Článek 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné částí domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
2. Nájemci zajistí zejména :
 - přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům
 - zabezpečí , aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečí, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
 - nebudou v prostorách chodby ukládat po delší dobu různé předměty, kusy nábytku
3. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven, kočárkáren a skladových prostor v domě stanoví zvláštní vnitřní předpis družstva.
4. Místnosti vymezené pro domovníka, uklízečku, posypový či jiný materiál ve vlastnictví družstva jsou přístupné pouze vyhrazeným osobám.

Článek 6

Zajišťování pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni v domě udržovat pořádek a čistotu. Způsob jakým se bude provádět úklid v domě určuje nejvyšší orgán družstva.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na vyhrazených k tomu místech.
3. Nevyhazovat a nevyklepávat nic z oken a balkónů.
4. Nevyhazovat a ani neoklepávat cigarety (cigaretové zbytky) z oken a BALKONŮ.
5. Dodržovat pořádek i v okolí domu.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nemůže bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkónů, lodžii a oken), na fasádu, střechu a antenní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

Článek 8

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.) Současně dbá na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu. Dodržují čistotu v celém domě a odstraní všechny nečistoty (chlupy, výkaly apod.), které jsou způsobené chováním zvířete.
2. Rovněž dodržují čistotu a pořádek v okolí domu. (např. odstraní výkaly)
3. Zakazuje se volné pobíhání psů a koček ve společných částech domu a nesmí pobíhat v prostorách dětského pískoviště a hřiště.
4. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení více než dvou domácích zvířat.
5. Chov užitkových zvířat v bytech a společných částech domu se zakazuje.
6. Na požádání družstva nájemce bytu předloží zdravotní doklad o stavu zvířete.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na osoby, které jdou k nájemcům pouze za účelem návštěvy.
3. Časté porušování domovního řádu a to i přes písemnou výstrahu, hlavně když se porušují dobré mravy v domě, je důvodem pro vypovězení nájmu.
4. Povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje dále nájemní smlouva.

Domovní řád byl schválen :

představenstvem Bytového družstva LÍPA dne **23.1.2023** a téhož dne nabyl účinnosti.

Majitel a pronajímatel domu : Bytové družstvo LÍPA,
se sídlem Kyjevská 1231, Ostrava – Poruba, 708 00


Bytové družstvo LÍPA
Kyjevská 1231
708 00 Ostrava-Poruba
IČO: 25377562