

Domovní řád

Pro zabezpečení pořádku a čistoty, v zájmu dobrého sousedského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytů, nebytových a společných prostor, vydává představenstvo bytového družstva ORÁČOVA TROJKA tento domovní řád.

1.

Užívání bytu (nebytového prostoru)

Základní práva a povinnosti při užívání bytů upravuje občanský zákoník.

Pronajímatel, bytové družstvo ORÁČOVA TROJKA, je povinen zajistit uživateli bytu nebo nebytového prostoru plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním výše uvedených prostorů. Zejména je povinen odevzdat mu byt (nebytový prostor) a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání, v tomto stavu jej na svůj náklad udržovat, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru).

Uživatel bytu (nebytového prostoru) je povinen užívat byt, společné prostory domu a jeho zařízení řádně a podle jejich určení, řádně používat služby spojené s užíváním a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového a domovního majetku. Je povinen dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak společně se správcem domu podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů a ostatních prostor a zařízení domu. Rovněž je povinen pečovat o majetek, jak vlastní, tak i družstevní.

2.

Udržovací povinnosti

Nájemci bytů (nebytových prostorů) jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a práce spojené s udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. (K vybavení bytu patří rozvody inženýrských sítí za uzavíracími prvky – ventily, kohouty, hlavní jistič.) Dále pak přispívají na údržbu a opravy společných prostor, konstrukcí a zařízení domu dohodnutou částku do fondu oprav. V případě havárií a mimořádných událostí musí být zajištěn nájemníkem přístup do bytu k provedení nezbytných oprav.

3.

Společné prostory

Společné prostory se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, chodby a schodiště a ostatní společné prostory se udržují volně. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je **zakázáno**. Kouření ve společných prostorách domu (chodby, výtahy, sklepní prostory, schodiště apod.) je **zakázáno**. Dbát na uzamykání sklepních prostor v přízemí domu.

4.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Úklid v domě je zajištěn externí společností. Pokud uživatelé bytů a nebytových prostor svým jednáním zabrání provedení úklidu externí společností (např. přístup do sklepních prostor, k oknům apod.) nebo znečistí společné prostory v domě, jsou povinni provést úklid na vlastní náklady.

5.

Informační zařízení v domě

Vývěšky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být na domě i uvnitř domu umístěny jen se souhlasem družstva, případně o tom musí být sepsána nájemní smlouva. Je-li třeba souhlas státního orgánu, musí být předem vyžádán. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je jeho vlastník a uvede na svůj náklad vše do původního stavu. Všechny důležité informace (spojení na lékaře, policii, hasiče apod.) jsou uvedeny na nástěnce ve vstupním zádveři domu. Družstvo je povinno uveřejňovat všechna důležitá oznámení týkající se provozu domu a bytů.

6.

Způsobení škody

Škody způsobené nájemcem neodbornou manipulací se zařízeními, na majetku družstva a nájemníků, instalací vadných zařízení, popř. nezodpovědným jednáním, je nájemce povinen odstranit na svůj náklad (např. praní prádla, vytopení apod.)

7.

Vyvěšování a vykládání věcí

V oknech a na balkonech není dovoleno vyvěšovat a ukládat předměty zapáchající nebo nevzhledné. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných uživatelů bytů.

Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nezmáčela zdi.

8.

Domácí zvířata

Směrnice o chovu zvířat a jeho rozsahu stanoví zvláštní předpis – obecně závazná vyhláška obecního úřadu o chovu a držení psů, koček a jiných zvířat na území obce.

9.

Klid v domě Stavební úpravy v bytech

Uživatelé bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, to je od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu nebo jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje a jiné audiovizuální přístroje, aby hluk nepronikal do okolí. Pokud někteří uživatelé, popř. nájemci bytů pracují v nočních směnách, je třeba na jejich upozornění omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

Nájemce není oprávněn provádět v bytě a nebytových prostorách jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem

družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

Provádění stavebních úprav a hlučných činností v bytech a nebytových prostorách domu je povoleno v pracovní dny a v sobotu v době od **8:00** do **19:00** hod. V neděli a ve dnech pracovního klidu – státní svátky a ostatní svátky, se tyto práce nesmí provádět.

Nájemce bytu, který bude provádět stavební úpravy, je povinen tuto skutečnost oznámit všem nájemníkům domu. Oznámení lze provést vyvěšením na informační desce BD domu. Po ukončení rekonstrukce je nájemce bytu povinen společné prostory domu uvést do původního stavu. Jestliže během dne dojde z důvodu rekonstrukce k znečištění společných prostor domu včetně výtahů, je nájemce povinen tyto prostory ještě téhož dne uklidit.

10. Pronajímatel

Tento domovní řád je vydáván pro potřeby domů činžovních, v nichž jsou užívány byty, resp. byty a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví družstev (resp. družstev založených podle platného znění obchodního zákoníku za účelem společného družstevního vlastnictví nemovitosti.).

11. Řešení sporů

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, je nutno jej vyřešit dohodou nebo u příslušného soudu.

12. Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen na členské schůzi dne 19.5.2022.