

# Bytové družstvo v Orlové

## DOMOVNÍ ŘÁD

### Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v budovách ve vlastnictví Bytového družstva v Orlové. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem v této oblasti je upravena stanovami družstva, usnesením orgánů družstva a právními předpisy v platném znění.

### Článek II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovými prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory není příslušenství bytu ani společné prostory (společné části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolovny, kotelny, komíny, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, dále příslušenství domu a stavby vedlejší, které jsou umístěny mimo dům.

### Článek III. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a Stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu, nebytového prostoru, či společné části domu sloužící k výlučnému užívání nájemce, za účelem zjištění technického stavu prostoru a dále k provedení odečtů, kontroly nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění technického stavu a k provedení odečtů, kontroly nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) lze zajistit zpřístupnění bytu policii i bez přítomnosti či souhlasu nájemce. O tomto zásahu se pořídí písemný protokol a družstvo vyrozumí neprodleně nájemce.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) z důvodu havárií se doporučuje pro případ déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu, příp. telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a oprávněných zájmů. 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.

### Článek IV. DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1. Chov domácích zvířat je upraven zvláštním předpisem - obecně závaznou vyhláškou Města Orlové o chovu a držení psů, koček a jiných zvířat na území obce a příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
2. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních obyvatel domu zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných prostor domu a okolí domu, dodržovat veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat, nepřechovávat a nekrmít je ve společných prostorách domu. V případě znečištění prostor domu toto ihned svým nákladem odstranit.
3. Nájemce je povinen zdržet se chovu zvířat k domácím účelům nevhodných, případně nebezpečných druhů.

## Článek V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společné prostory domu a společná zařízení domu, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
2. Umísťování či odkládání jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně) nebo těch, které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasicí přístroje apod.).
3. Komunikační prostory (schodiště, chodby aj.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami a musí být udržovány volné, nesmí zde být umístěn žádný materiál nebo předměty, bránící úniku osob.
4. Nájemcům je zakázán vstup na střechy domů.
5. Ve společných prostorech musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání.
6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, zákaz skladování tlakových nádob s hořlavými nebo hořením podporujícími plyny (tlakové nádoby o objemu větším než 0,5 l), odstavovat motorová vozidla jakéhokoli druhu a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
7. Nájemci a všechny osoby, které se zdržují v domovních objektech, jsou povinni dodržovat předpisy, upravující oblast protipožární ochrany. Ve všech společných prostorech domu je zákaz kouření.
8. Bez souhlasu družstva je v domě zakázáno zřizovat dílny, skladiště, herny a jiné.
9. Způsob užívání prádelny, sušáren, popř. mandloven stanoví správce na základě rozhodnutí členské schůze samosprávy. Úhradu za užívání těchto prostor upravuje vnitrodružstevní předpis.

## Článek VI. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce, osoby s ním společně bydlící nebo osoby, kterým nájemce umožnil vstup do domy či bytu, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků, zajištění posypu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.
3. Nájemci, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu.
4. V případě, požádá-li nájemník o zajištění úklidu prostřednictvím družstva a v případě, kdy správce domu oznámí pronajímateli písemně, že nájemník, popř. podnájemník neplní úklidovou povinnost, zajistí pronajímatel (družstvo) úklid jiným způsobem a předepíše úhradu za úklid nájemci formou měsíčních záloh s vyúčtováním 1 x ročně.
5. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
6. Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken a balkonů není přípustné, je přípustné pouze na místech k tomu určených. Při činnosti na balkonech (lodžích) je třeba dbát na to, aby nájemcům v nižších patrech nebylo způsobeno znečištění či škoda.

## Článek VII. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce (např. balkony, lodžie, okna, na fasádu, střechu, anténní stožár) jakékoli zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svody je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
3. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek VIII.  
OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod. V případě, kdy členská schůze samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat. Nájemce nesmí přenechat klíče od vstupních vchodových dveří a od společných místností cizím osobám.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí samosprávy uloženy na určeném místě, popř. u pověřené osoby a to tak, aby v případě revize, kontroly, havárie apod. byly vždy dosažitelné. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby, odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační tabuli nebo na nástěnce

Článek IX.  
KLID V DOMĚ

1. Nájemci jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem.
2. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk, se smějí používat v bytech a nebytových prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.
3. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou všichni v domě povinni dodržovat noční klid, to znamená chovat se tak, aby bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.

Článek X.  
SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Nájemci jsou povinni zajistit plnění tohoto řádu osobami, které s nájemcem žijí v bytě nebo těm, jimž umožnili přístup do domu nebo bytu.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů (nebytových prostorů).
4. Porušování soužití v domě, které je upraveno obecně závaznou vyhláškou města Orlová, bude řešeno příslušným městským úřadem v přestupkovém řízení.
5. Tento domovní řád byl schválen představenstvem Bytového družstva v Orlové dne 14.05.2015.  
Účinnosti nabývá dnem 15.05.2015.