

Za účelem zabezpečení pořádku v domě na ulici Okružní č.p. 1755 a 1756, v zájmu dobrého občanského soužití a zajištění soukromí jednotlivých nájemníků a dobrých sousedských vztahů, podmínek řádného užívání bytu a společných prostor vydává Bytové družstvo Pod svahem tento:

DOMOVNÍ ŘÁD

1

Užívání bytu

- 1) Uživatelé bytu jsou povinni užívat společné prostory, jakož i další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi bydlí a které je navštěvují.
- 2) Uživatel bytu nesmí provádět v byte žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu představenstva, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o přeložky nebo změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, stavení úpravy bytových jader, záměnu zařizovacího předmětu za jiný druh (vana – sprchovací kout), výměna WC, odstraňování nebo přemísťování přiček, provádění otvorů do stěn a podobně. Pro zásah do nosné konstrukce domu je nutné vyřídit navíc stavební povolení. Souhlasu podléhá rovněž:
 - změny druhu podlahy, například provedení keramické dlažby namísto původní podlahy z PVC pásů,
 - bourání a provádění nových obkladů stěn,
 - provádění snížených podhledů stropů
 - jiné úpravy, jež mohou působit obtěžování jiných nájemníků prachem, hlukem apod.Představenstvo ve svém souhlasu stanoví podmínky pro technické provedení a způsob provádění stavebních úprav a termín dokončení úprav.

Zřizování rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiných zařízení na plášti je nepřípustné. Nelze měnit vzhled fasád včetně barvy zábradlí balkonů, oken, výplní balkonových zábradlí a podobně. Rovněž změna vzhledu vchodových dveří do bytu podléhá souhlasu představenstva.

V případě provedení úprav zakázaných nebo podléhajících souhlasu představenstva bez takového souhlasu může představenstvo žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady uživatele bytu, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí družstvem povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodu takové rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech.

- 3) Uživatel bytu je povinen umožnit provedení oprav plynoucích z povinnosti údržby, provedení výměny a odečtu spotřeby tepla a dalších měřidel (voda, plyn) a případných havárií, oprav a stavebních úprav schválených členskou schůzí.

2

Udržovací povinnosti družstva

- 1) Družstvo je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu Okružní 1755 a 1756 a jeho společných prostor. Současně má povinnost zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí podle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad, které jsou při nich zjištěny.

- 2) Orgány družstva mají právo provádět kontroly měřících zařízení nacházející se v jednotlivých bytech (voda teplá a studená, poměrové měřiče spotřeby tepla).

3

Udržovací povinnosti uživatele bytu

- 1) Uživatelé bytu jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včasné provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení.
- 2) Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci.
- 3) Neodstraní-li uživatel bytu včas závady, za které zodpovídá, učiní tak po předchozím upozornění družstvo, a to na uživatelské náklady.

4

Užívání společných prostor a zařízení

- 1) Společné prostory a zařízení se používají pouze k účelům, ke kterým jsou určeny.
- 2) O případné změně užívání společných prostor rozhoduje členská schůze.
- 3) Společné prostory, zejména vchody, schodiště a všechny chodby včetně chodby do domu č.p.1755 a 1756 se udržují volně. Jízdní kola lze umísťovat v pouze k tomu určených místnostech. Dětské kočárky je možné umísťovat v bytech nebo k tomu určených společných místnostech. Představenstvo je oprávněno věci odložené v jiných místech než k tomu určených bez náhrady odstranit.
- 4) Ve výtahu a všech společných prostorech je **zakázáno kouřit**.

5

Vstup do domu

- 1) Vchodové dveře do domu se zavírají automaticky. Je zakázáno jakýmkoli způsobem automatické zavírání poškozovat.
- 2) Vchodové dveře se nezamykají, aby bylo možno používat dálkové otevírání dveří.
- 3) Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. V případě, že nájemníci budou do domu vpouštět cizí osoby, má představenstvo právo zrušit elektrické zámky vchodových dveří.

6

Zajištění čistoty a pořádku v domě

- 1) Pořádek a čistotu na chodbách, schodištích a ve společných prostorech a jeho bezprostředním okolí, zajišťují nájemníci podle zpracovaného harmonogramu.

- 2) Malý úklid prováděný na jednotlivých patrech a k němu přiléhající schodiště musí být prováděn minimálně 1x týdně jednotlivými nájemníky. V případě, že některý nájemník nebude tento úklid provádět a nájemník uhradí poplatek 200,- Kč.
Pokud nebude nájemník schopen provádět úklid, je povinen zajistit za sebe úklid jinou osobou nebo úklidovou firmou.
- 3) Velký úklid zahrnující: zametení a následné umytí podlah v přízemí, vynesení krabice s odloženými reklamními materiály, umytí vnitřku kabiny výtahu, očištění skleněných výplní obou vchodů, umytí sklepních oken a parapetních plechů, kontrola a umytí svítidel ve sklepech a přízemí, zametení chodeb sklepů, zametení přístupových chodníků k domu a dlaždic u soklu domu a vysbírání odpadů na zelených plochách z obou stran domu, v zimním období provádět odhrnutí sněhu a posypání přístupových chodníků k domu tak, aby tyto byly trvale odhrnuté a bezpečně schůdné. V případě, že některý nájemník nebude tento úklid a údržbu chodníků provádět, zajistí toto družstvo a nájemník uhradí poplatek 300,- Kč. Pokud nebude nájemník schopen provádět úklid, je povinen zajistit za sebe úklid jinou osobou nebo úklidovou firmou.
Odhrnování sněhu z přístupových chodníků se provádí v případě potřeby i denně a to ráno po dobu jednoho týdne, kdy má dotyčný nájemník velký úklid.
- 4) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
- 5) Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob pro komunální odpad. Při užívání odpadových nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí. Velkoobjemový odpad (nábytek, televizory, počítače, pračky, ledničky, kola atd) se péčí města sbírá do kontejnerů podle termínů, které určí město. V ostatních případech je povinností velkoobjemový odpad odvést do sběrného dvoru (Na Horkách).
- 6) Čištění chodníku přilehlého k domu č.p. 1755 a 1756 se zajišťuje stejným způsobem jako úklid společných prostor domu (odst. 3).

7

Informační zařízení v domě

- 1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení včetně reklam mohou být umístěny na domě a uvnitř domu pouze se souhlasem představenstva.
- 2) Podlaží a byty musejí být označeny číslem.
- 3) Uživatelé bytu jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných dalších uživatelů bytu či podnájemníku. V případě potřebné změny na zvoncích se tato změna uplatní u kteréhokoliv člena představenstva.
- 4) Družstvo je povinno umístit na viditelném místě skříňku, v níž je uvedeno složení představenstva družstva. Dále musí být ve skřínce uvedeny informace o důležitých telefonních číslech (policie, zdravotní záchranná služba, hasiči, havarijní služby atd.), jakož i informace týkající se užívání, údržby a oprav bytu a společných prostor.

- 5) Družstvo je povinno zabezpečit označení všech hlavních uzávěrů (voda, plyn, elektřina), k nimž musí být zabezpečen přístup.

8

Klíče a jejich užívání

- 1) Prostory s hlavními uzávěry vody, plynu a elektřiny jsou z bezpečnostních důvodů volně přístupné. V těchto prostorách je zakázáno odkládat a skladovat jakékoliv věci. Klíče od strojovny výtahu jsou uloženy u předsedy představenstva.
- 2) Čipy od hlavních dveří domu zajistí podle požadavků nájemníků úplatně představenstvo družstva.
- 3) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií se uživatelům bytu doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedu kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele.

9

Osvětlení domu

Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorách tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

10

Praní a sušení prádla

- 1) Prádlo v pračkách je možné prát v bytě v době Po – Pá: od 07.00 hod. do 21.00 hod., v sobotu, neděli a o svátcích od 08.00 hod. do 21.00 hod. a sušit ve společné sušárně. Po použití společné sušárny je třeba sušárnu uklidit.
- 2) Užívá-li se k sušení prádla balkonu nebo sušák pod oknem, je zapotřebí dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu a okna či balkony v nižších podlažích.

11

Klepání a čištění

- 1) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je dovoleno pouze mimo dům na místě k tomu určeném v době od 08.00 hod. do 19.00 hod.
- 2) Na balkonech je dovoleno jenom kartáčování šatstva, větrání polštářů, příkrývek apod.

12

Okna a balkony

- 1) Při pěstování květin na oknech a balkonech je třeba dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích.
- 2) Veškeré věci odložené na oknech a balkonech musejí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty z oken a balkonů.

- 3) Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno krmení a hnízdění holubů a jiného ptactva na balkonech.
- 4) Na balkonech je zakázáno grilování a jiné podobné činnosti.

13 **Domácí zvířata**

- 1) Je dovoleno držet pouze zvířata a ptáky, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata a ptáky je dovoleno držet pouze, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v dome.
- 2) Držitel psa či kočky je povinen na požádání představenstva prokazovat zdravotní způsobilost svého zvířete. Představenstvo má právo požadovat doklad o registraci psa u městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.
- 3) Držitel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, přilehlý chodník a neznečišťovalo přilehlý trávník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu.
- 4) Držitel psa je povinen zajistit, aby pohyb psa v domě a jeho blízkosti byl výhradně s náhubkem a na vodítku. Držitel psa musí zajistit nežádoucímu kontaktu psa s nájemníky domu a jeho návštěvníky.

14 **Užívání kočárkárny a kolárny**

- 1) Při uskladňování věcí v kočárkárně a kolárně musí uživatel bytu dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů. Odkládání nepotřebných věcí (i krátkodobě) v kočárkárně nebo ve společných prostorách je zakázáno.

15 **Klid v domě**

- 1) Uživatelé bytu jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem.
- 2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoli hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba především v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku, aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.
- 3) Noční klid je v pracovní dny od 21.00 hod. do 07.00 hod., v sobotu, v neděli a o svátcích od 21.00 hod. do 08.00 hod. V tuto dobu je nutno dodržovat v domech úplný klid.

- 4) V neděli a ve dny státem uznávané svátky je zakázáno působit nadměrný hluk po celý den.

16

Závěrečná ustanovení

- 1) Uživatelé bytu jsou povinni veškeré záležitosti uvést do souladu s tímto domovním řádem nejpozději do 6 měsíců ode dne jeho platnosti.
- 2) Tento domovní řád je závazný pro všechny členy Bytového družstva Pod svahem. Pro nájemníky, kteří nejsou členy družstva je závazný ode dne, kdy se stane součástí jejich nájemní smlouvy k bytu.
- 3) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit představenstvo.
- 4) Jestliže uživatel bytu nebo ti, kdo s ním bydlí, zaviněně a hrubě poruší povinnosti nebo bude soustavně porušovat povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem, jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.
- 5) Tento domovní řád nabývá platnosti dnem schválení členskou schůzí.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne
Účinnosti nabývá dnem

V Českém Těšíně dne

předseda představenstva