DOMOVNÍ ŘÁD
BYTOVÉHO DRUŽSTVA KRČÍNOVA 12

článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu Bytového družstva Krčínova 12. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je zakotvena v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, v zákoně o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. v platném znění, Stanovách BD Krčínova 12 a příslušné nájemní smlouvě. Další vztahy se řídí platnými obecně závaznými zákony a vyhláškami.

článek 2

Základní pojmy

2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.

2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní koje apod.).

2.4. Společnými částmi domu jsou ty části, určené pro společné užívání, zejména střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kolárny, sušárna, chodby sklepů, rozvodné sítě tepla, teplé a studené vody, společná televizní anténa, vedlejší stavby s příslušenstvím (přístřešek na popelnice).

článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

3.1. Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou upraveny v zákoně o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. v platném znění v §§ 575 a 742, v §§ 2255 – 2296 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, Stanovách BD Krčínova 12 a platné nájemní smlouvě.

3.2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

3.3. Zástupce bytového družstva nebo představenstvem pověřená osoba je oprávněna po předchozím oznámení nájemci a za jeho přítomnosti vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru, provedení odečtu, kontroly, popř. výměny měřidel medií včetně spotřeby teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva většího rozsahu) bude zajištěno zpřístupnění bytu Policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tom písemný protokol.

3.4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je nájemce povinen umožnit vstup do nájemních prostor z důvodu uvedených v čl. 3.3. tohoto domovního řádu.

3.5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodů havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit představenstvu družstva místo pobytu, popř. adresu a možnost spojení popřípadě jména osob, které jsou zplnomocněny k zpřístupnění bytu.

3.6. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

článek 4

Držení domácích zvířat

4.1. Chov a držení zvířat upravuje Obecně závazná vyhláška Statutárního města Českých Budějovic č. 1/2013 „O pravidlech pohybu psů a jiných zvířat na veřejných prostranstvích ze dne 14.3.2013“.

4.2. Nájemce bytu a nebytového prostoru nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v nájemních prostorách držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a byla dodržována čistota a pořádek v domě.

4.3. Písemného souhlasu statutárního orgánu družstva je třeba k držení většího počtu (tj. tři a více) domácích zvířat.

článek 5

Užívání společných částí domu včetně prostorů a zařízení

5.1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umisťování

jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu (např. jízdní kola, botníky, odpadky před jejich vynesením, a další věci) není ve společných prostorách dovoleno.

5.2. Nájemci jsou povinni zejména :
- umožnit přístup k uzávěrů, hydrantům a měřičům
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či zdrojem pachu, který by omezoval další nájemce

5.3. V souladu s příslušnými ustanoveními Živnostenského zákona č. 455/91 Sb. v platném znění a pouze se souhlasem představenstva Bytového družstva lze v bytě Bytového družstva umístit podnikání fyzické i právnické osoby. V bytech nelze povolit podnikání spojené s hlukem, zápachem prašností, manipulací s chemikáliemi či jinými nebezpečnými látkami, erotickými službami a službami, hrubě narušující občanské soužití.

5.4. Pro umisťování kočárků a jízdních kol jsou vyhrazeny upravené zvláštní prostory. Jejich umisťování v jiných společných prostorách je přípustné jen se svolením družstva.

5.5. Úklid společných prostor domu BD Krčínova 12 a objektu náležejícího k tomuto domu, je ze strany představenstva BD zajišťován placenou, smluvně zajištěnou osobou. Zavinil-li nájemce bytu, podnájemník nebo osoby s nimi žijící znečištění společných prostor, jsou tito povinni neprodleně toto znečištění okamžitě odstranit, jinak má družstvo právo zajistit nezávadný stav na náklady toho, kdo znečištění zavinil.

5.6. Ve společných prostorách a zařízeních je zakázáno kouření, požívání alkoholu a omamných látek a způsobovat svým chováním hluk, který by omezoval ostatní nájemce.

5.7. Je zakázáno poškozování trávníků a keřů v okolí domu a rovněž tak je zakázáno poškozování omítky, fasády a dveří společných prostor domu.

5.8. Vyklepávat koberce a rohožky je možné pouze na místech k tomu určených.

5.9. Ve sklepních prostorách včetně sklepních boxů je nutné dodržovat veškerá bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm a skladování hořlavých či toxických látek.

článek 6

Vyvěšování a vykládání věcí

6.1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií, fasádu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení a předměty.

6.2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. při zalévání těchto rostlin je nutné dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela stěny popřípadě jiné části domu.

6.3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizní antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva a dodržení příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění včetně prováděcích vyhlášek.

6.4. Nájemce ani ostatní osoby nesmí vyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkonů a vhazovat předměty do výtahové šachty.

článek 7.

Informační zařízení

7.1. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen s písemným souhlasem bytového družstva.

7.2. Nájemce bytu a podnájemníci jsou povinni instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveří bytu.

7.3. U podnikatelských subjektů v nebytových prostorech a bytech lze umístit obchodní jméno, popřípadě jiné informace či reklamu, na objektu pouze s písemným souhlasem bytového družstva.

článek 8

Otevírání a zavírání domu

8.1. Nájemci a podnájemníci jsou povinni zamykat dům. Důraz na uzamčení je nutné klást zejména v době od 21.00 hodin do 06.00 hodin. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel klíč od domovních dveří.

8.2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy v kanceláři BD.

článek 9

Klid v domě

9.1. Nájemci a podnájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

9.2. V době od 22.00 hodin do 06.00 hodin jsou nájemníci i podnájemníci povinni dodržovat noční klid. V této době se musí nájemce vyvarovat všech činností, které

způsobují hluk a ruší ostatní nájemce. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje a používat přístroje na reprodukovaný zvuk, jehož intenzita by rušila ostatní nájemce. Není rovněž dovoleno provádět v době nočního klidu domácí a řemeslné práce, které způsobují hluk jako např. vrtání, bouchání apod.

9.3. Klid v noční době jsou povinni dodržovat dle tohoto řádu i nájemci nebytových prostor.

článek 10

Technické vybavení

10.1. Technická vybavení domu (výtah, osvětlení, vytápění apod.) lze využívat za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy a pouze k účelu ke kterému jsou určeny. Je zakázáno zneužívat tyto zařízení a jakýmkoliv způsobem do nich zasahovat (např. blokovat tlačítko výtahu, blokování zámků vstupních dveří, zasahování do osvětlení, rozvodů apod.).

10.2. K hlavním uzávěrům vody, plynu, odpadům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení vyhrazena k užívání pouze některým, či jednomu nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup.

článek 11

Sušení prádla

11.1. Sušárnu může používat každý nájemce bydlící v domě. Sušárna se užívá dohodou mezi nájemci.

11.2. Při sušení je nutno větrat, aby zařízení sušárny, stropy, stěny apod. nebyly zbytečně poškozovány mokrem a párou. Větrání do vnitřních prostor domu je nepřípustné. Užívající ručí za veškeré škody způsobené jím samotným, nebo osobami, které s jeho souhlasem měly přístup do těchto prostor. Po skončení práce je povinen uživatel sušárnu řádně uklidit, uzavřít okna a klíč odevzdat určené osobě.

11.3. V sušárně a ostatních společných prostorách je zakázáno používat vlastní elektro-spotřebiče, pokud není bytovým družstvem povoleno jinak.

článek 12

Postih

12.1. Postih členů BD je možný při porušení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, Stanov BD Krčínova 12, nájemní smlouvy a tohoto Domovního řádu.

a) O všech formách postihu členů družstva a nájemců rozhoduje představenstvo. Odvolacím orgánem je členská schůze, popřípadě soud. Odvolání musí být vždy písemné a musí obsahovat výrok a důvod odvolání. Člen družstva se může proti rozhodnutí představenstva odvolat nejdéle do 15. dnů od jeho doručení. Doručené písemné odvolání má odkladný účinek. O odvolání rozhoduje nejbližší členská schůze, jejíž rozhodnutí musí být odesláno či doručeno stěžovateli do 15. dnů od konání členské schůze. O prodloužení termínu konečného řízení může rozhodnout pouze členská schůze.

O všech stupních postihu člena se provede zápis a tento je přílohou zápisu členské schůze. Zápis se doručí členu družstva či nájemci proti kterému se postih vede. Projednávání nedostatků se provádí za účasti nejméně dvou členů představenstva družstva. Zápis o projednání nedostatků či prohřešků podepisují dva členové představenstva a osoba, jejíž prohřešek se projednává. V případě, že tato zápis nepodepíše, uvede se do zápisu důvod odmítnutí podpisu. K projednávání postihů se zve ústně a v případě, že se dotyčná osoba nedostaví, tak písemnou formou. V případě, že osoba nereaguje ani na druhou výzvu, projedná věc představenstvo v nepřítomnosti osoby a o rozhodnutí vyhotoví zápis, který následně doručí nepřítomné osobě, které se projednávání týkalo.

b) **Forma postihu:**

1* projednání nedostatků v plnění povinností člena
2* napomenutí člena
3* finanční postih až do výše 500,- Kč
4* napomenutí s výstrahou o možném vyloučení
5* vyloučení – postup dle čl. 19 Stanov BD Krčínova 12
6*

článek 13

Povinnosti při vzniku požáru

13.1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru

13.2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutné nahlásit neprodleně hasičům na telefonní číslo 150.

článek 14

Závěrečná ustanovení.

14.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

14.2. Ustanovení Domovního řádu BD Krčínova 12 se vtahují na všechny uživatele domu, nájemníky, podnájemníky a přiměřeně i na osoby pohybující se v domě Bytového družstva .

Domovní řád Bytového družstva Krčínova 12 byl schválen členskou schůzí BD, konané dne 22.6.2000 a nabyl účinnosti dnem 1.7.2000. Na základě nových zákonů č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku a č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, představenstvo BD rozhodlo aktualizovat tento Domovní řád s odkazem na příslušná ustanovení shora uvedených zákonů.
Aktualizace provedena ke dni 22.10.2014

JUDr. Josef Joura	Robert Horalík
místopředseda představenstva	předseda představenstva