DOMOVNÍ ŘÁD – BD Nová Pasířská

OBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1

Základní práva a povinnosti vlastníka domu (BD) a fyzických osob (dále jen nájemců), vznikající na základě nájmu bytu, upravuje občanský zákoník a předpisy související v platném znění.

Článek 2

Vlastník domu je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinen předat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém k řádnému užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu.

PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁJMU BYTU

Článek 3

Nájemce bytu, jakož i všichni, kteří s ním společně v bytě bydlí, jsou povinni užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s užíváním bytu, zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Pokud dojde k hrubému porušení dobrých mravů v domě nájemcem bytu nebo těmi, kdo s ním bydlí, je tato skutečnost důvodem pro výpověď z nájmu bytu. Důvodem pro výpověď z nájmu bytu je i přijetí podnájemníka do bytu nebo části bytu nájemcem bez souhlasu vlastníka domu.

Článek 4

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům výkon jejich práv.

Článek 5

1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu BD a to ani na svůj náklad. Stavebními úpravami a jinými podstatnými změnami se rozumí např.: zavádění nebo změna vodovodního, elektrického a plynového vedení, přemisťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, přestavby koupelen, WC, atd.
2) Zřizování rozhlasové a televizní antény na střechách lze jen po projednání s BD a to způsobem s ním dohodnutým.
3) Umisťování satelitní televizní antény na zdech domu je možné pouze se souhlasem BD.
4) Nájemce v plném rozsahu odpovídá za případné škody, která vzniknou BD neodborným provedením změn, úprav a jakýchkoliv zásahů svépomocí.
5) Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala.
6) Při klepání prachu neobtěžovat sousedy padajícím nepořádkem.
7) Nájemce bytu je povinen hlásit BD potřebu oprav bytu, které je povinen provádět vlastník domu a také umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která by vznikla nesplněním této povinnosti dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.
8) Nájemce po dohodě s BD umožní nejméně 1x za kalendářní rok provedení prohlídky z důvodu zjištění stavu nájemní jednotky a jejího příslušenství. Nájemce umožní též provedení preventivních prohlídek (revizí) elektrických a plynových rozvodů a odečtů měřidel.
9) Nájemce je povinen na své náklady odstranit všechny závady a škody, které způsobil v domě sám, nebo ti kdož s ním bydlí. Jinak má BD právo, po předchozím upozornění, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce finanční náhradu dle Občanského zákoníku.
10) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení nutných drobných oprav a obvyklé údržby nájemní jednotky, má BD právo učinit tak samo, po předchozím upozornění nájemce bytu, na jeho náklad.
11) Nájemce je povinen si sjednat podmínky k provozování živnosti v domě s BD před vydáním živnostenského listu.
12) Nájemce má právo obracet se kdykoliv na BD se svými požadavky a připomínkami.

Článek 6

Nájemce bytu hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou.

DOMOVNÍ ŘÁD – BD Nová Pasířská

NÁJEMNÉ Z BYTU A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Článek 7

Nájemce je povinen oznámit BD do jednoho měsíce skutečnosti nebo změny, rozhodné pro stanovení nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nájemné z bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou stanoveny příslušnými předpisy a usneseními z členských schůzí.

Článek 8

Jestliže nájemné z bytu včetně úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebude zaplaceno do 5-ti dnů po jeho splatnosti, je nájemce bytu povinen zaplatit BD poplatek z prodlení.

ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

Článek 9

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu.
2) Ve všech společných částech domu zákaz kouření.
3) Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (skříně, komody, nábytek, hromadění sběru, potravin, atd.) není ve společných prostorách, na chodbách a za výtahy dovoleno. Dále není dovoleno větrání bytů do společných prostor domu a rovněž odkládání jakýchkoliv odpadů a odpadků do chodeb. Též není dovoleno bezdůvodně otevírat okna na chodbách.
4) Zásadně je zakázáno umisťovat v chodbách domů a ve sklepech motorové dopravní prostředky všeho druhu.
5) Čištění chodníků je povinností vlastníka domu. Domovní důvěrník vyhotovuje rozpis služeb, který je pro nájemce bytů závazný. BD dodá posypový materiál, hrabla a lopaty.
6) Na pozemcích přiléhajících k domu, není dovoleno skladovat stavební materiál ani jiné předměty, či je jakkoliv znečišťovat.

Článek 10

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1) Úklid společných prostor, tj. zametání a umývání společných schodišť, chodeb a sklepních prostorů, včetně čištění oken, dveří, osvětlovacích těles, zábradlí, ~~výtahové šachty~~ a kabiny, zametání chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích ke vchodům do domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem je zajišťováno prostřednictvím nájemců. Nájemci jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostorů, chodníků, atd.
2) Nájemci provádějí úklid v pořadí a rozsahu, na kterém se dohodnou, v časových intervalech, stanovených rozpisem vyhotoveným příslušným domovním důvěrníkem. Tento úklid provádějí nájemci bezplatně.

Článek 11

INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMECH

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být jednotlivými nájemci umísťovány na domech a uvnitř domu jen s písemným souhlasem BD na předem určenou dobu. Je-li k tomu potřeba povolení městského úřadu, musí být povolení předloženo příslušným zájemcem.

Článek 12

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMŮ, KLÍČE A JEJICH UŽÍVÁNÍ

1) Dům uzamykají nájemci – řádně uzamykat hlavní vchodové dveře: 8:00÷13:00 a 20:00÷6:00.
2) Každý nájemce má právo na dva klíče od vstupních dveří do domu a do bytu, případně od sklepů, sušáren a výtahu.
3) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry k vodovodu a plynovodu a od strojovny výtahu, jsou uloženy u domovních důvěrníků.

4) Po zániku nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat BD všechny klíče.

Článek 13

OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

1) K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům, hlavním a podružným elektrickým rozvaděčům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti nájemce.
2) Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo nájemcům včas oznámeno.
3) Všichni nájemci v domě jsou povinni v zimním období učinit všechna opatření směřující k tomu, aby nedošlo k zamrznutí vodovodního potrubí jak v bytech, tak ve společných prostorách a zejména dbát, aby domovní dveře, chodbová a sklepní okna byla řádně uzavírána.

Článek 14

OSVĚTLENÍ DOMU

BD za součinnosti spolupráce nájemců dbá na řádné osvětlení vchodů, chodeb, schodů a dalších společných prostor v domě.

Článek 15

SUŠÁRNY

1) Provozování sušáren je upraveno vzájemnou dohodou nájemců.
2) V sušárnách a obdobných prostorách jsou nájemci povinni udržovat pořádek a čistotu a není dovoleno zde provozovat jakékoliv jiné druhy prací (nátěry, řezání, vrtání, atd.) nebo zde něco skladovat.
3) Vlastník domu může individuálně rozhodnout o využití nebytového prostoru (např. prádelny, mandlu) k jiným účelům, pokud nebytový prostor není využíván nájemníky.

Článek 16

SKLEPY

1) Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření zápachů, hmyzu, hlodavců a nákazy.
2) Užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

Článek 17

CHOV A DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1) Zvířata nesmí způsobovat hygienické nebo zdravotní závady.
2) Zvířata nesmí ohrožovat čistotu a bezpečnost v domech a domovních obvodech.
3) Zvířata nesmí obtěžovat obyvatele domu (např. hlukem, pachem, apod. viz Občanský zákoník).
4) Zvířata nesmí poškozovat zařízení domu a bytů. Případné škody budou hrazeny majitelem zvířete.

Nedodržování podmínek stanovených pro držení domácího zvířectva, zejména v souvislosti s porušením základních pravidel hygieny a čistoty v domě a jeho okolí, může mít za následek sankční řízení ze strany vlastníka domu v souladu s platnými právními předpisy upravujícími danou oblast (zákon 200/90 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů a zákon 40/1964 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů Občanský zákoník).

Článek 18

KLID V DOMĚ

1) Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem a jiným nevhodným chováním.
2) V době od 23.00 do ~~05.00~~ 06:00 hodin jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid v domě. To znamená zamezit:
   * technickému hluku, jehož původcem jsou stroje a další obdobná zařízení
   * hluku z náhodných zdrojů, kterými jsou zejména hudební produkce a hlasové projevy lidí (živé i

reprodukované) tak, aby nebyly rušeny nezúčastněné osoby postupujícím nebo přímým hlukem
* zdržet se užívání zábavní pyrotechniky, provádění pyrotechnických efektů a pořádání ohňostrojů

3) Nájemci bytů jsou povinni zajistit odrušení svých elektrických spotřebičů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasového nebo televizního signálu.

Článek 19

DOMOVNÍCI DŮVĚRNÍK

Každý vchod má svého domovního důvěrníka, který je prostředníkem mezi BD a nájemci a na kterého se nájemci mohou obracet se svými problémy. Jeho úkolem je operativně řešit drobné problémy a informovat BD o požadavcích a problémech nájemníků domu.

SPOLEČNÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 20

Vyřizování sporů týkajících se domovního řádu má na starost představenstvo BD, případně členská schůze BD. Pokud nedojde ke konečnému vyřešení sporu, rozhodne ve věci na návrh jedné ze sporných stran soud v rámci občanskoprávního řízení.

Článek 21

BD má povinnost zajistit, aby tento Domovní řád byl trvale vyvěšen na nástěnkách u všech vchodů do domu.

Článek 22

Tento Domovní řád schválila členská schůze BD 14.5.2009 na svém zasedání, přičemž **tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 15.5.2009 a je závazný pro všechny nájemníky.**