

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1 - Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě Bytového družstva Hybešova 22, Brno (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem č.40/64 Sb. v platném znění a předpisy s ním souvisejícími a Stanovami družstva.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě - tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro vlastníky nebytových prostor a jejich zaměstnance, a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky.

Článek 2 - Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, pavlače).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání – dvůr, půda, střecha, vchody, schodiště, chodby, rozvody studené vody, kanalizace, rozvod plynu, rozvody elektřiny, společné antény, rozvody telefonních linek, rozvody kabelové televize, dále se za společné části domu považují stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek 3 - Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti družstva při správě majetku a užívání bytů, nebytových a společných prostor upravuje občanský zákoník č.40/64 Sb. v platném znění a Stanovy družstva.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zejména je povinnost odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu v domech a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen užívat byt, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.
4. Nájemce nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu družstva (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, plynu, vody, atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k provádění změny potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též i jejich souhlas. Jde zejména o přeložky a změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, apod. V takovém případě může družstvo žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu, byly ve stanovené lhůtě

vedeny do původního stavu. Přitom nájemce odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, pavlačí, apod.

5. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s nájemcem. Nájemce je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti a případných havárií.
6. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel studené vody. Nájemce je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný zápis.
7. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a pouze k účelu, ke kterému jsou určeny.
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo zanechat u jiného nájemce adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 4 - Udržovací povinnosti družstva

1. Družstvo je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných prostor. Zároveň je povinno zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad při nich zjištěných.

Článek 5 - Udržovací povinnosti nájemce bytu

2. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením.
3. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou nájemce.
4. Neodstraní-li nájemce včas závady, za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění družstvo na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen nájemce uhradit družstvu.

Článek 6 - Úhrada za užívání bytu

1. Družstvo je povinno písemně oznámit nájemci bytu výši úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Všem nájemcům je družstvo povinno oznamovat případné změny a výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to obvyklým způsobem.
3. Nájemce bytu je povinen oznámit družstvu do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména počet osob v bytě bydlících.

Článek 7 - Podnájem

1. Nájemce může přenechat svůj byt, nebo jeho část do podnájmu v souladu se Stanovami družstva.

Článek 8 - Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné a v čistotě.
3. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje členská schůze.

Článek 9 - Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika nájemcům se starají tito nájemci. Stížnosti nájemců na čistotu a pořádek řeší představenstvo družstva.
2. Na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
4. Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno dávat rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.

Článek 10 - Otevírání a zavírání domu

1. O způsobu zavírání domu rozhoduje členská schůze.
2. V případě trvalého uzamčení je povinností družstva zabezpečit funkčnost zvonků a umožnit poště a dalším orgánům k plnění jejich povinností přístup do domu.

Článek 11 - Osvětlení domu

1. Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorech tak, aby byla zabezpečena bezpečnost osob.
2. Nájemce je povinen dbát na šetrnost osvětlení v domě a respektovat pravidla hospodárnosti a osvětlování používat pouze po dobu nezbytně nutnou.

Článek 12 - Domácí zvířata

1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) je dovoleno chovat pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu.
2. K chovu více jak dvou psů nebo koček, nebo jiných zvířat v bytě je nutný souhlas všech nájemců v domě. Tento souhlas je nezbytný i pro chov nebezpečných zvířat jako jsou hadi, pavouci, štíři, apod.
3. Nájemci jsou povinni dbát, aby jejich zvířata neznečišťovala společné prostory domu a jsou povinni neprodleně odstranit způsobenou nečistotu.

Článek 13 - Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, magnetofony, gramofony, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.

Článek 14 - Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro nájemníky - členy družstva, nájemníky - nečleny družstva a dále pro ostatní osoby bydlící v domě, které jsou v podnájmu v bytě či nebytovém prostoru, včetně návštěv.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit představenstvo, kontrolní komise nebo členská schůze.
3. Představenstvo je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
4. Ostatní práva a povinnosti členů a nečlenů družstva, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí ostatními právními předpisy týkajícími se nájmu bytu, občanským zákoníkem č.40/64 Sb. v platném znění a stanovami družstva, tj. pokud se v domovním řádě nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné právní předpisy.
5. Domovní řád lze změnit nebo upravit písemnými dodatky odsouhlasenými členskou schůzí.
6. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
7. Nájemce a osoby s ním žijící jsou povinni svým jednáním a chováním předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady správci, případně představenstvu družstva a v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.
8. Každý člen družstva je povinen dbát na to, aby se v domě nepohybovaly cizí osoby. V případě, že tento pobyt zjistí, je povinen neprodleně ohlásit tuto skutečnost správci, případně představenstvu družstva.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 11. května 2010 a nabyl účinnosti dnem schválení.