

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA PROVAZNICKÁ 96

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

I. Povinnosti družstva vůči vlastníkům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo vlastníkům bytu nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. V tom družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárnu, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny. Družstvo zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.
2. Družstvo zabezpečuje vedení technické dokumentace domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo zabezpečuje provedení administrativních prací spojených se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od vlastníků jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodatelům, platí daně a pojištění domu.
4. K úhradě prací spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od vlastníků bytů ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

II. Práva a povinnosti vlastníka bytu

1. Vlastník bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo vlastník bytu, se rozhoduje podle nařízení vlády 258/1995 Sb. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu.
3. Stavební úpravy bytulze provádět na základě schválení představenstva družstva, kterému předchází písemná žádost člena s uvedenou specifikací změn.. (Stanovy BD čl. 6/2/j)
Pokud při opravách a úpravách bytu bude jeho vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva.
4. Člen představenstva družstva může vstoupit do bytu jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
5. Vlastník bytu je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce společných částí domu a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční

zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30.června následujícího roku.

III.Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe.
2. Společná zařízení domu se mohou používat podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
3. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v bytě.
4. Vlastníci bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
5. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízení domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad vlastníka bytu.

IV.Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě i v prostorách vchodů a popelnic.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu svépomocí, dle rozdělovníku. Na základě tohoto rozdělovníku vlastníci provádí:
a/ mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
b/ čištění a úklid sněhu ze schodišť domu
3. Členská schůze může rozhodnout o jiném způsobu provádění úklidu.
4. Členská schůze může rozhodnout o sankcích při neplnění článků IV/1,2 tohoto řádu

V.Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý vlastník bytu má dva klíče od hlavních domovních dveří. Při výměně zámku u těchto dveří obdrží vlastník nový klíč, který bude zaplacen z fondu oprav.
2. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány vlastníky bytů, od kočárkárny a sklepa má každý vlastník bytu.
3. Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat dům od 20.00 do 06.00 hod. a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.

VI. Klid v domě

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Pokud se jedná o dobu delší než 4 hod. požádá písemně představenstvo BD o souhlas.
3. V době nočního klidu od 20 hodin do 6 hodin se v pondělí až pátek nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit. Totéž platí celý den v sobotu, v neděli a ve dny státních svátků..
4. Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, družstvo uloží peněžní sankci ve výši schválené členskou schůzí.

VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a podlahy.
K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení družstva
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není povoleno. Ukládání věcí ve společných prostorách domu (včetně kočárkárny), lze jen krátkodobě a se svolením představenstva BD.

VIII. Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejím prostřednictvím předává představenstvo družstva informace vlastníkům bytů. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě s jménem podnájemníka.
3. Jakékoli informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni ihned odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vyдалa-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.
4. Je zakázáno krmit na plochách domu a u domu divoce žijící zvířata a ptáky.

X. Ustanovení společná a závěrečná

Jsou-li uživatelé bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

2. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů navzájem a mezi družstvem a vlastníky bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
3. Družstevní domovní řád obdrží všichni členové BD.

Tento Domovní řád byl schválen a přijat členskou schůzí BD dne 12. března 2015