

DOMOVNÍ ŘÁD – BYTOVÝ DŮM V.Jiříkovského 42

Úvod

- Tento domovní řád obsahuje pravidla a podmínky týkající se řádného užívání bytů a jejich příslušenství, nebytových prostor a společných částí v domě a pravidla vzájemného sousedského soužití fyzických osob bydlících v domě.

Základní pojmy

- Pronajímatelem je právnická osoba, která je vlastníkem celého domu, a to včetně bytových jednotek.
- Správce domu je realitní agentura, která na základě mandátní smlouvy uzavřené s vlastníkem domu vykonává kompletní správu nemovitostí a zastupuje pronajímatele.
- Uživatelé bytu se rozumí jednotliví nájemci bytu a osoby s nimi bydlící.
- Společnými prostory a zařízeními jsou všechny společné části domu, společné prostory a zařízení v domě.

Obecná ustanovení

Užívání bytů a nebytových prostor

- Základní práva a povinnosti vlastníka domu a nájemců, upravuje Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v platném znění, nájemní smlouva a tento domovní řád.

Povinnosti pronajímatele vůči nájemcům

- Pronajímatel je povinen zajistit nájemcům nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu.
- Pronajímatel je povinen zajišťovat provádění řádné údržby domu a jeho zařízení a zajišťovat plnění služeb spojených s užíváním bytů.

Povinnosti nájemce vůči pronajímateli

- Užívat byt, zařízení bytu, společné části domu a zařízení domu řádně a pouze podle jejich určení.
- Dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto Domovního řádu a vytvářet tak podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu.
- Dodržovat požární řád.
- Důsledně pečovat o ochranu majetku jak vlastního, tak i pronajímatele a chránit tento majetek před jakýmkoliv poškozením nebo zcizením.
- Umožnit po předchozím oznámení přístup do bytu pronajímateli, oprávněné osobě nebo správci za účelem zjištění technického stavu bytu, provedení kontroly, oprav, montáže zařízení a odečtu měřicích zařízení.
- Výjimečně v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí nebo v případě bezprostředně hrozící škody na majetku bude zpřístupněn byt policií, hasiči nebo zdravotní službou i bez souhlasu nájemce. O takovém zásahu bude pořízen písemný zápis a nájemce bude neprodleně vyrozuměn.
- Na své náklady udržovat byt v odpovídajícím stavu. Vymezení rozsahu drobných oprav souvisejících s užíváním bytu a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je stanoveno Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník v platném znění.
- Odstranit závady a poškození, které prokazatelně způsobil v domě sám nebo jeho spolubydlíci. Nestane-li se tak ani po upozornění pronajímatelem, má pronajímatel právo po nájemci požadovat náhradu nákladů, které pronajímatel účelně vynaloží na odstranění těchto závad a poškození.
- Oznámit neprodleně bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodující pro výpočet nájemného a úhrad za služby s nájmem spojené.
- Oznámit bez zbytečného odkladu závady bránící řádnému užívání bytu a umožnit jejich opravu.
- Řádně a včas platit nájemné a zálohové platby za služby s nájmem spojené.

Stavební úpravy

- Nájemci nesmí nikdy provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytech, prostorách domu, na venkovních konstrukcích a částech domu a na zařízeních bytu a domu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn nařídit, aby úpravy nebo jiné změny provedené bez jeho souhlasu nájemce na své náklady odstranil a vše uvedl do původního stavu. Nájemce odpovídá za veškerou případnou škodu, která vznikne z jeho přičinění neodborným provedením stavebních změn, oprav a úprav.
- Zřizovat televizní antény nebo satelitní paraboly na střeše nebo vnějším plášti domu lze jen po projednání s pronajímatelem, a to pouze postupem s ním dohodnutým a na základě jeho písemného souhlasu.
- Je-li podle stavebního řádu ke stavební úpravě nebo změně dále nutný souhlas stavebního úřadu, případně jiného státního orgánu, musí si nájemce tento souhlas na své náklady vyžádat a následně jej předložit pronajímateli.

Vzájemná ustanovení

Užívání společných prostor a zařízení

- Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, ke kterým byly zřízeny, a to tak, aby nedocházelo k omezování ostatních bydlících.
- Umísťování soukromých věcí v osobním vlastnictví ve společných prostorách není dovoleno, pokud tyto nejsou k tomuto účelu zřízeny.
- Chodby a schodiště v domě, schody a průchozí chodby ve sklepních prostorách musí zůstat vždy volné.
- Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé, výbušné či jinak nebezpečné.
- Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
- Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření, manipulace s otevřeným ohněm a těkavými látkami.
- Větrání bytu do společných vnitřních prostor domu není dovoleno.
- Na chodbách, schodištích a společných prostorách není dovoleno čistit oděvy, obuv a jiné předměty, vyklepávat koberce, rohožky apod.
- Ukládání domovního odpadu je povoleno pouze do příslušných venkovních kontejnerů na odpad (popelnice).
- V případě, že jsou uzavřeny plyn, voda, tepla a jakékoliv měřiče spotřeby v bytě nebo jeho příslušenství, je nájemce povinen pronajímateli, oprávněné osobě nebo správci na základě písemné výzvy předem zveřejněné v domě umožnit přístup k těmto zařízením.
- Způsobí-li prokazatelně uživatel bytu škodu na společných prostorách a zařízení, je povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě, je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady vynaložené na odstranění této škody.

Udržování pořádku a čistoty v domě a přilehlém okolí

- Uživatelé bytů jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě a jeho přilehlém okolí.
v zimě odklízení sněhu z přilehlých zasněžených chodníků a jejich posyp protiskluzovým materiálem

Otevírání a zavírání domu

- Domovní vchody je nutno v noční době od 21⁰⁰ hod. do 6⁰⁰ hod. uzamykat.
- Uživatelé bytů, které mají v příslušenství sklepní prostory, jsou povinni tyto prostory uzamykat při odchodu z nich.
- Prostory se společnými měřidly a uzavěry (plyn, voda apod.) musí být trvale přístupné.

Vyvěšování a vykládání věcí

- Květiny na oknech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát na to, aby voda nestékala a nesmácela parapety, zdivo nebo jiné dílčí konstrukce domu.
- Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken nebo lodží.
- Nečisté a zapáchající předměty není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech nebo dávat na lodžie.
- Vzniknou-li nečistoty při dovozu jakéhokoliv zařízení nebo předmětu do domu, musí nájemce odpovědný za tento dovoz zajistit úklid chodby, schodiště, společných prostor, případně i přilehlého chodníku. Tato povinnost platí i v případě znečištění jakýmkoliv tekutinami.

Klid v domě

- Uživatelé bytů jsou povinni učinit taková opatření a chovat se trvale tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- V době od 21⁰⁰ hod. do 7⁰⁰ hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné domácí nebo jiné spotřebiče, přístroje a nástroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící nedovoleným hlukem.

Chov domácích zvířat

- Uživatelé bytů chovající domácí zvířata jsou povinni respektovat obecně závaznou vyhlášku o držení zvířat na území města Ostravy.
- Uživatelé bytů chovající zvířata jsou odpovědní za tato zvířata zejména tím, že zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců a osob s nimi bydlících.
- Uživatelé bytů chovající zvířata jsou povinni neprodleně po znečištění odstranit výkaly a výměšky svých zvířat ze svých bytů a ze společných prostor a okolí domu.

Závěrečná ustanovení

- Tento domovní řád jsou povinni dodržovat všichni nájemci a osoby s nimi bydlící.
- Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude tento spor řešit vlastník domu.
- Pokud nájemce nebo osoba s ním spolubydlící hrubě poruší povinnosti stanovené tímto řádem (pokud nejde o přestupek nebo trestní čin), může to vést po písemné výstraze až k výpovědi nájemce z bytu.
- Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem 01.12. 2006.

• V sobotu po 18 hodině a v neděli po celý den, budou uživatelé bytu dodržovat v domě klid, bez vrtání, přibíjení a ostatních hlučných prací. Případné rekonstrukce se předem vyvěsí.

Tento dodatek domovního řádu byl schválen na mimořádné členské schůzi BD dne 13.1.2011