

DOMOVNÍ ŘÁD

BYTOVÉHO DRUŽSTVA 99

I. Udržovací povinnost vlastníka domu

1. BYTOVÉ DRUŽSTVO 99 na své náklady zajišťuje opravy a údržbu domu. V bytech pak zajišťuje pouze opravy:
 - a) Zatékání vody do bytu ze střechy, nebo obvodového zdiva
 - b) Poruchy **stoupaček** odpadů, dále pak vody a plynu až k hlavním uzávěrům pro byt - **mimo** těchto **uzávěrů**
 - c) Poruchy veškerých rozvodů tepla vč. topných těles (radiátorů)
2. Nesplní-li pronajímatel svojí povinnost odstranit závady uvedené v odst. 1., má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od pronajímatele náhradu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
3. Výše uvedená ustanovení se nevztahují na případy, kdy potřeba oprav vznikne prokazatelným zaviněním uživatelů bytů.

II. Udržovací povinnost uživatele bytu

1. Nájemce sám zajišťuje a hradí řádnou údržbu a opravy v pronajatém bytě (s výjimkou oprav uvedených v čl. I. odst.1). Dále odpovídá i za poškození a nadměrné opotřebení pronajatého bytu. Nezajistí-li nájemce řádnou údržbu a včasné odstranění závad v pronajatém bytě, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a poté požadovat po nájemci náhradu.
2. Potřebu oprav, jejichž zajištění spadá do povinností pronajímatele je nájemce povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu, dále pronajímateli umožnit přístup do bytu za účelem kontroly jeho stavu a provedení uvedených oprav. Za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla odpovídá nájemce.
3. Stavební úpravy v bytě, zejména takové, které mohou ovlivnit stavební konstrukci domu (např. bourání, nebo budování přiček apod.) je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na svůj náklad.
4. Zřizovat individuální rozhlasové, TV a jiné antény na střeše domu lze pouze v souladu s platnými bezpečnostními normami a po předchozím souhlasu vlastníka domu, který sivyhrazuje právo nesouhlasit s instalací v případě, že hrozí vznik škody. Vznikne-li nesplněním této povinnosti škoda, v plném rozsahu za ní odpovídá nájemce, který jí způsobil.
5. Uživatel bytu je povinen na své náklady **odstranit závady** a poškození, **kteé vznikly v bytě (domě) jeho zaviněním**, nebo osob, za které odpovídá.
6. Uživatelé bytů jsou povinni dbát všech opatření vlastníka, která mají za cíl plynulý chod správy domu a předcházení škodám.

III. Hlášení závad a poruch

1. Potřebu oprav ve společných částech domu, nejsou-li zahrnuty v plánu oprav schváleném členskou schůzí, možno oznamovat osobně předsedovi družstva, nebo na tel. číslo ~~55 34 184~~, příp. zanechat vzkaz na záznamníku.
2. Potřebu rychlého řešení havarijní situace v celém domě (voda, elektřina, plyn) v zájmu předejití hrozícím škodám možno ohlásit
 - v prac. dnech od 7:00 do 15:30 hod. na tel.: ~~36 338~~ p. Štulpová
 - v ostatní dobu na dispečink havarijní služby, tel.: ~~5262 663~~

O takovém ohlášení nutno posléze informovat někoho z členů představenstva .

IV. Společné prostory a zařízení

1. Společnými prostory a zařízeními se rozumějí všechna místa v domovním obvodu, která nejsou přidělena k výhradnému užívání jednomu, nebo několika uživatelům bytů. Užívají se jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Vchody, chodby a schodiště je nutno udržovat volné.
2. Je-li v domě zvláštní místnost pro odkládání některých předmětů (kočárků, kol), smí se tyto odkládat pouze v těchto prostorách.
3. Použití společných prostor pro soukromé účely jednotlivého uživatele bytu je možné jen se souhlasem vlastníka domu.

V. Uzávěry vody, plynu, rozvodů topení, kanalizační čistící otvory, komínová dvířka

Pokud jsou tyto uzávěry ve společných prostorách, musejí být vždy volně přístupné. Jsou-li tato zařízení v místech, přidělených k výhradnému užívání určitého uživatele bytu, je vlastník domu povinen učinit opatření k jejich zpřístupnění.

VI. Klid v domě

Uživatelé bytu jsou povinni chovat se tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem. To platí zejména v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin.

VII. Přístup do domu a společných prostor

1. Klíče od domovních dveří mohou mít k dispozici jen uživatelé bytů v domě a příslušníci jejich domácností. Klíče od uzamykatelných prostorů v domě, kde jsou uzávěry vody, plynu a topení jsou uloženy u vlastníka domu (pověřené osoby) tak, aby byly snadno dosažitelné.
2. Obyvatelé domu jsou povinni zavírat za sebou domovní dveře a zamykat vchody do sklepů, příp. ostatních společných prostor.

VIII. Domácí zvířata

Domácí zvířata lze v domě chovat pouze při dodržení všech ustanovení o klidu a pořádku v domě. Další podmínky jsou uvedeny v příslušné vyhlášce Úřadu města Hradec Králové

IX. Vykládání věcí

1. Zalévání květin v oknech a na balkonech je nutno provádět tak, aby nedocházelo k promáčení zdí, nebo stékání vody do nižších podlaží.
2. Květiny, nebo jiné věci v oknech, na balkonech apod. musí být řádně zabezpečeny proti pádu.

X. Úklid společných prostor

1. Pravidelný úklid vstupu do domu a sklepa

Vymezení : Venkovní schody, prostor před a za domovními dveřmi, schody a chodba ke sklepům. Dle situace též schody do přízemí.

Rozsah : Zamést, odstranit případné bláto pod kovovou rohožkou, odklidit neodebrané reklamní materiály, umýt schody a podlahu uvnitř domu.

Frekvence : 1x týdně (v rámci možností koncem týdne) obyvateli jednotlivých bytů, dle rozpisu na vývěsce v přízemí.

2. Individuální úklid prostor u jednotlivých podlaží

Vymezení : Prostor před dveřmi do bytů, celý úsek dolů o 1 poschodí, dále okno v meziposchodí (pro přízemí = domovní dveře).

Rozsah, frekvenci úklidu a rozdělení si určí sama dvojice obyvatel sdílících společně příslušné podlaží.

3. Zimní úklid před domem

Vymezení : Prostor před domovními dveřmi, venkovní schody, ~~poměrná část chodníku před domem.~~

Rozsah : ~~Odstranit sníh, příp. led z vymezených prostor, na chodníku tak, aby v celé délce byl vytvořen průchod široký minimálně 2 metry. (Vyhláška města H.K. č. 5/97)~~ Pozn.: Za mrazů neomývat venkovní schody vodou.

Frekvence : V rámci možností vždy, když to momentální stav vyžaduje - dle rozpisu na vývěsce (tabuli) v přízemí.

4. Mimořádný úklid všech společných prostor

Každý obyvatel je povinen kdykoli **bez odkladu provést úklid**, došlo-li k nepořádku, nebo znečištění jeho zaviněním. (např. při stěhování, malování a pod.)

5. Dodržování úklidů

Každý zodpovídá za realizaci "svého" úklidu, **v řádném termínu jej musí zajistit**, a to buď svépomocí, nebo výměnou s obyvatelem jiného bytu, příp. placenou úklidovou službou. **Pro zimní úklid před domem to však platí pouze přiměřeně**, vzhledem k možnosti situací, které nelze předvídat.

XI. Všeobecná ustanovení

1. Vlastník domu je povinen umístit domovní řád na vhodném místě přístupném pro všechny obyvatele domu, pokud možno u hlavního vchodu.
2. Spory vzniklé z nedodržování domovního řádu řeší představenstvo, příp. členská schůze Bytového družstva 99.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na užívání místností nesloužících k bydlení.
4. Tento domovní řád nabývá účinnosti od 15.10.1999

Představenstvo Bytového družstva 99 :

Juliana Anna Prosková
Josef Kravčík