

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů č. 512 a č. 513 (**dále též „domy“**), jednotlivých bytů včetně jejich příslušenství (**dále též jen „byt“**) a společných prostor, částí a zařízení domů (**dále též jen „společné prostory“**). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi bytovým družstvem (**dále též „družstvo“ nebo „BD“**) a jeho členy – nájemci (**dále jen „nájemce“**), je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Článek 2 Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep apod.)
- 3) Společnými prostory jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, hromosvody, společné sklepní prostory, vchody, schodiště, chodby, místnosti pro zvláštní účely (sušárny, dílna, schůzovna apod.), komíny, rozvody teplé a studené vody po měřiče spotřeby včetně, rozvody tepla včetně radiátorů, hlavní rozvody kanalizace až po bytovou odbočku, rozvody plynu až po bytový uzávěr včetně, rozvody elektřiny až po hlavní bytový jistič včetně, společná televizní anténa a její rozvody až po televizní zásuvku. Dále se za společné části domů považuje příslušenství domů, jako jsou například vstupy do domů, vjezd do sklepů apod.
- 4) Případné výjimky z bodu 3) jsou uvedeny v dokumentu „Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513“, podrobněji - viz článek 4 - Zdroje informací, bod č. 6).

Článek 3 Práva a povinnosti plynoucí z nájmu

I. Užívání bytu

- 1) Bytové družstvo zastoupené představenstvem je povinno řádně spravovat společný hmotný majetek a hospodárně nakládat s finančními prostředky družstva, zajišťovat plynulou dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením a zajistit tak nájemcům družstevního bytu a osobám s nimi v bytě žijícími, plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu, jeho příslušenství a společných prostorů.
- 2) Nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni řádně užívat byt a společné části domů a při výkonu svých práv dbát, aby v domech bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Nájemce bytu je povinen, po předchozím oznámení, umožnit osobám pověřeným představenstvem družstva vstup do bytu a jeho příslušenství (sklepu), zejména za účelem zjištění technického stavu bytu nebo jeho příslušenství, instalace a kontroly měřidel tepla a vody, provádění zákonem stanovených kontrol a revizí, nezbytných oprav, údržby a servisu a dalších prací nutných k řádnému provozu domů a bytů. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce bytu je povinen učinit taková opatření, aby při mimořádné situaci (havárie apod.) nebo při hromadně prováděných pracích odsouhlasených členskou schůzí družstva (např. výměna vodovodních stoupaček) byla bytová jednotka zpřístupněna. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života nebo zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu členy IZS (policie, hasiči, zdravotníci aj.), a to i bez předchozího souhlasu nájemce bytu. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo BD neprodleně nájemce bytu a pořídí o něm písemný protokol. V zájmu předcházení násilného otevření bytu se doporučuje, aby v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce bylo představenstvu oznámeno místo pobytu nebo kontakt na osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
- 5) Nájemce bytu má povinnost bezodkladně a písemně představenstvu oznámit jakoukoli změnu v počtu osob, které s ním byt užívají, a to i v případě rodinného příslušníka, který se v bytě trvale zdržuje déle než 3 měsíce.
- 6) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, **může dát třetí osobě do podnájmu byt, nebo jeho část, pouze s předchozím souhlasem představenstva BD**. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu vyžaduje písemnou formu a nájemce k tomuto účelu použije formulář „Oznámení a žádost o udělení souhlasu k uzavření smlouvy o podnájmu“. Tento formulář je přístupný ke stažení na internetových stránkách BD (www.bdkopeckeho512a513.cz) ve složce „Dokumenty“, případně po vyžádání k převzetí u představenstva BD. Nájemce bytu je rovněž povinen **předem oznámit představenstvu jakoukoliv změnu oproti původnímu oznámení o podnájmu**. Nejsou-li ze strany nájemce tyto oznamovací povinnosti splněny, je takto sjednaný podnájem neplatný a porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva (§ 2276 občanského zákoníku) se všemi jeho důsledky.
- 7) Nájemce bytu, který přenechal svůj byt do **podnájmu** jiné osobě, zodpovídá za chování svého podnájemníka a nese za něj plnou zodpovědnost při dodržování tohoto domovního řádu v celém jeho rozsahu.

- 8) V případech, kdy dojde ze strany nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho podnájemníka k **porušování domovního řádu**, představenstvo BD neodkladně toto porušení projedná s nájemcem bytu a bude po něm požadovat okamžité sjednání nápravy.
- 9) Způsobí-li nájemce bytu, osoba s ním bydlící, jeho podnájemník, nebo návštěva škodu na společných prostorách nebo zařízení domů, je nájemce povinen tuto škodu na své náklady bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody představenstvo BD, přičemž veškeré náklady s tím spojené hradí nájemce bytu.
- 10) Nájemce bytu je povinen svým chováním předcházet situacím, které vedou k postupnému ucpávání odpadního potrubí. Je zakázáno do dřezu nainstalovat a používat domácí drtiče odpadu! Do odpadního potrubí je nepřipustné vylévat zejména použitý potravinářský olej nebo kávovou sedlinu a je nutné zabránit ucpávání odpadů zbytky jídel a většími předměty. K povinností nájemce bytu rovněž patří pravidelné proplachování odpadního potrubí odpouštěním a splachováním dostatečného množství vody.
- 11) Uživatel bytu je povinen průběžně kontrolovat funkčnost měřidel teplé a studené vody. Zjistí-li závadu, je povinen neodkladně tuto skutečnost nahlásit představenstvu, které zajistí opravu nebo výměnu vadného měřiče.

II. Užívání společných prostorů a zařízení domů

- 1) Společné prostory domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů v domě. O způsobu využití společných prostorů rozhoduje představenstvo BD nebo členská schůze.
- 2) Společné prostory musí být udržovány průchozí a volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domů, není ve společných prostorách bez předchozího souhlasu představenstva BD dovoleno.
- 3) Je-li nájemci dočasně přidělena místnost ve společných prostorách, v níž se nacházejí přístupy ke společným zařízením (např. uzávěry vody, tepla a plynu, dvířka komínů, čistící otvory kanalizace, kabelové rozvody internetu, společná televizní anténa apod.), je povinen, po dohodě s představenstvem BD, zajistit taková opatření, aby byl v případě potřeby umožněn okamžitý přístup k těmto zařízením.
- 4) Nepovolaným osobám je zakázán vstup na střechu, půdu a je zakázána jakákoliv manipulace s časovými spínači osvětlení chodeb a sklepů, vstupními zvonkovými panely a kamerovým systémem.
- 5) Není dovoleno větrání bytů do společných prostorů domů.
- 6) **Zvláštní režim platí pro využívání těchto zařízení společných částí domů:**

• **Výtahy**

- Jejich užívání je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Náklady na servisní služby, opravy a spotřebovanou elektřinu provozem výtahů hradí jednotliví nájemci podle pravidel schválených výroční členskou schůzí.
- Nájemci bytu a osobám, za které je nájemce ve smyslu tohoto domovního řádu zodpovědný, je zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně zajišťuje provoz výtahu v domě. V případě užívání výtahů v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněného zásahu do výtahového zařízení nebo v případě zjištění vandalizmu, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností nájemce uhradit náklady spojené s prováděním tohoto zásahu nebo opravy. Odmítne-li nájemce tuto povinnost splnit, bude představenstvo BD vymáhat tyto náklady právní cestou a tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy.
- Veškeré zásahy a opravy výtahů mohou nájemci a osoby, za které nájemci podle tohoto domovního řádu zodpovídají, požadovat výhradně prostřednictvím některého z členů představenstva BD, nikoli přímým kontaktováním servisní firmy. Vzniknou-li BD zbytečné finanční náklady v důsledku nedodržení tohoto postupu (např. zbytečný výjezd servisní firmy), je povinna tyto náklady uhradit osoba, která postupovala neoprávněně. Toto ustanovení neplatí v případech, kdy je nezbytný neodkladný zásah (např. nebezpečí úrazu, havárie, uvíznutí osoby ve výtahu apod.). V případě uvíznutí osoby ve výtahu se zásah vyprošťovací služby vyžaduje primárně prostřednictvím přímé linky umístěné ve výtahové kabině.

• **Kamerový systém**

Kamery jsou instalovány u všech vstupů do domů, ve sklepních prostorách a v kabinách výtahů. Záznamy z kamerového systému mohou být využity výhradně v případě porušení bezpečnosti nebo domovního řádu, a to za účelem zjištění příčiny vzniku škody a určení odpovědné osoby. K jiným účelům se záznamy zpracovávat nesmějí žádným z členů BD ani jinou osobou.

III. Dodržování klidu v domě

- 1) Nájemce bytu je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby on sám, případně osoby, které s nimi bydlí nebo v bytě přechodně pobývají, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- 2) Potřebné opravy, úpravy a rekonstrukce v bytě, jejichž provádění je spojeno se zvýšenou hlučností (vrtání, sekání, broušení, řezání, zatloukání apod.) je možno provádět pouze v době **od 7⁰⁰ do 19⁰⁰ hodin**. Ve dnech státních svátků je tato činnost po celý den zakázána.

- 3) Noční klid platí **od 22⁰⁰ do 7⁰⁰ hodin** a v této době je povinností nájemce bytu učinit taková opatření, aby bylo zabráněno pronikání hluku do okolních bytů a společných prostor domů.
- 4) Upozorní-li nájemce, že v bytě žije osoba pracující v nočních směnách nebo dítě mladší tří let, jsou ostatní nájemníci povinni v přiměřené míře omezit hluk a to, pokud možno i během dne.
- 5) Představenstvo BD je povinno porušování výše uvedených pravidel dodržování klidu v domě projednat s nájemcem bytu a sjednat nápravu.

IV. Zajištění vstupu do domů

- 1) Hlavní vstupní dveře se zavírají automaticky. Je zakázáno, s výjimkou pověřených osob, jakýmkoliv způsobem zasahovat do automatického zavírání dveří.
- 2) Nájemce bytu je povinen po celý den zavírat hlavní vstupní dveře do obou domů, a to vždy tak, aby je nebylo možno zvenčí otevřít bez klíče. **Je nepřípustné ponechat vstupní dveře otevřené** (např. z důvodu větrání) **bez přítomnosti nájemníka!**
- 3) V průběhu dne se hlavní vstupní dveře nezamykají, aby bylo umožněno jejich otevírání prostřednictvím domovního telefonu nebo vstupního čipu. Zamykat hlavní vstupní dveře je povinností nájemníků v době **od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ hodin**.
- 4) Umožnit vstup do domů je povoleno pouze osobám, u kterých je znám konkrétní důvod jejich přítomnosti v domech.
- 5) Kopie klíčů od vchodových dveří je dovoleno zhotovovat pouze z originálních klíčů prostřednictvím členů představenstva BD, a to za úhradu skutečné ceny klíče. Poskytovat tyto klíče je dovoleno pouze osobám bydlícím v domě a jejich nejbližším rodinným příslušníkům. Vstupní čipy je možno získat na vyžádání u členů představenstva BD za úhradu ceny čipu, a to pouze pro osoby bydlící v domě a jejich nejbližší rodinné příslušníky.

V. Zajišťování pořádku a čistoty v domě

Nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu v souladu s obecně hygienickými normami a dobrými mravy.

Obecně pak platí tato pravidla:

- 1) Čistotu a pořádek ve společných prostorách, s výjimkami uvedenými v bodě 2), zajišťuje placená úklidová služba.
- 2) Za čistotu a pořádek v ostatních společných prostorách využívaných ke speciálním účelům (např. sušárny, kolárny-kočárkárny, dílna, nebo místnosti povolené k individuálnímu využití apod.) zodpovídá nájemce, který společný prostor s povolením představenstva BD užívá.
- 3) Je zakázáno vyklepávat, vytřepávat nebo vyhazovat z oken a balkónu jakékoliv předměty a nečistoty (včetně nedopalků cigaret, klepání popela, zvířecích chlupů, zbytků jídla apod.), které znečišťují okrasné římsy domů, okenní římsy níže bydlících sousedů nebo venkovní prostory před domy.
- 4) **Je výslovně zakázáno umísťovat do společných prostor věci osobního charakteru.** Věci uložené ve sklepě, který je dle nájemní smlouvy příslušenstvím bytu, nesmí být zdrojem zápachu nebo šíření hmyzu a hlodavců.
- 5) Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby s ním bydlící či přechodně pobývající mimořádné znečištění společných prostor domů nebo jejich bezprostředního okolí, je povinností těchto osob znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, zajistí odstranění znečištění představenstvo BD na náklady nájemce.

VI. Zajištění vhodného klimatického prostředí v bytové jednotce

Nájemce bytu je povinen dbát na zajištění co nejvhodnějších klimatických podmínek v bytě a předcházet tak především vzniku nadměrné vlhkosti a chladu, které mohou vést ke vzniku plísní. **Vhodného klimatu je možno dosáhnout především správným větráním a topením.** Je povinností každého nájemce ve zvýšené míře dodržovat zejména tato pravidla:

- 1) Vzhledem k riziku vzniku plísní se nedoporučuje sušit větší množství prádla v obytných místnostech bytu. **K tomuto účelu jsou v domě vyčleněny dvě místnosti ve společných sklepních prostorách, nebo je možné využít, s výjimkou zimních měsíců, venkovní sušáky před domem.** Menší množství prádla lze sušit v koupelně za předpokladu zajištění dostatečného větrání a vytápění. Rovněž je možné využít individuálně zhotovené sušáky za okny bytu.
- 2) Je nezbytné pravidelně odstraňovat nadměrnou vlhkost v bytě **zajištěním dostatečného a pravidelného větrání všech obytných místností**, zejména v případech, kdy se v bytě zdržuje větší počet osob, jsou zde chována domácí zvířata, nachází se zde větší množství nábytku či pokojových rostlin, nebo dochází k dočasnému zvýšení vlhkosti v důsledku vaření, koupání, praní a podobně.
- 3) V bytě je nutno v zimních měsících udržovat dostatečnou teplotu vhodným nastavením termoregulačních ventilů na ústředním topení. **Tato povinnost platí i v případech, kdy se v něm dlouhodobě nezdržuje žádná osoba.** V těchto případech musí být zajištěno alespoň minimální temperování bytových prostor vhodným seřízením termoregulačních ventilů. **Jejich úplné dlouhodobé zastavení je v zimních měsících nepřípustné!**

VII. Chov domácích zvířat v bytě

- 1) Nájemce bytu chovající domácí zvíře, zodpovídá za veškeré škody způsobené tímto zvířetem na zařízení domů, majetku a zdraví ostatních nájemců a osob v domech pobývajících.
- 2) Je dovoleno chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v bytě obvyklý, není hygienicky závadný a neobtěžuje zejména hlukem, zápachem a agresivním chováním ostatní nájemníky. V opačném případě vyzve představenstvo BD chovatele k nápravě a v krajním případě se obrátí na příslušný orgán státní správy.
- 3) Nájemce bytu chovající v bytě domácí zvíře je povinen zajistit, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domů a přilehlé prostranství. Pokud k znečištění došlo, je nájemce povinen ho neprodleně odstranit.

VIII. Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva BD na vnější konstrukce balkónů, oken, fasády domů a střechy umísťovat jakákoli zařízení či předměty (např. antény, satelity apod.) s výjimkou sušáků na prádlo a držáků na květiny. Příjem rozhlasového a televizního signálu družstvo preferuje prostřednictvím společné antény.
- 2) Květiny umístěné na oknech a balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné zajistit, aby voda neznečišťovala fasádu domů ani nestékala na parapety bytů v nižších patrech.

IX. Zajištění bezpečnosti v domě a nakládání s odpady

- 1) Nájemce bytu zodpovídá za dodržování základních bezpečnostních pravidel a je povinen jejich dodržování zajistit, a to zejména při práci s otevřeným ohněm a při užívání plynových, elektrických a vodovodních zařízení.
- 2) Nájemce bytu odpovídá za dodržování platných protipožárních předpisů. Ve všech společných prostorách včetně sklepů, které jsou příslušenstvím bytu, platí přísný **zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm!**
- 3) Nájemce bytu odpovídá za to, že se v bytě, jeho příslušenství a ve společných prostorách domů neukládají nebezpečné předměty (**výbušniny, snadno vznětlivé nebo toxické látky** apod.).
- 4) Nájemce a osoby užívající byt jsou povinni v případě, že z jejich strany dojde k uzavření hlavního uzávěru vody nebo plynu z důvodu havárie, za účelem odstranění poruchy apod., upozornit na tuto skutečnost ostatní nájemce nebo osoby užívající byty, kterých se uzavření hlavního uzávěru dotklo. **Následné znovuotevření hlavního uzávěru plynu není přípustné bez předchozího prokazatelného upozornění všech dotčených osob!**
- 5) Nájemce bytu a osoby užívající byt jsou povinni při nakládání s odpady dodržovat obecně závaznou vyhlášku, kterou se stanovuje systém nakládání s komunálním odpadem na území města Ostravy. Jedná se zejména o povinnost třídění odpadu a zákaz ukládání **objemného odpadu** vysloužilých bytových předmětů vedle kontejnerového stanoviště. Tyto předměty, včetně stavební suti a jiných odpadů ze stavebních úprav, je zakázáno ukládat i do samotných odpadových kontejnerů. Nájemce je povinen zajistit odvoz a likvidaci výše uvedených předmětů na vlastní náklady, případně využít k tomuto účelu (s výjimkou stavební suti) přistavovaných velkoobjemových kontejnerů.

X. Údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace

- 1) Bytové družstvo je prostřednictvím představenstva povinno z fondu oprav zajišťovat včasnou a řádnou údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci domů a jejich společných prostorů. Jedná se zejména o střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, kanalizaci, vchody, schodiště, chodby, společné sklepní prostory, společné osvětlení, společné rozvody vody, plynu, elektřiny a tepla, rozvody televizního a rozhlasového signálu apod.
- 2) Bytové družstvo má prostřednictvím představenstva povinnost zabezpečit v předepsaných termínech provádění periodických revizí případně výměn technických zařízení v domě, v souladu s platnými právními předpisy, a zajistit nebo po nájemci bytu požadovat odstranění závad, které byly při těchto revizích zjištěny.
- 3) Bytové družstvo prostřednictvím představenstva vede aktuální technickou dokumentaci domů, včetně technické dokumentace k hromadně zajišťovaným akcím v jednotlivých bytech.
- 4) Představenstvo BD je povinno zajišťovat výše uvedené činnosti prostřednictvím odborných firem na základě řádně uzavřených smluv. Je-li k prováděným činnostem potřeba souhlasu správního orgánu (stavební úřad, úřad památkové péče, hasičský sbor apod.), mohou být práce zahájeny nejdříve po udělení písemného souhlasu příslušného správního orgánu.
- 5) Požadavek na odstranění poruchy při zjištění nefunkčnosti jakýchkoli zařízení, která jsou společným majetkem BD, je nájemci povoleno nahlásit výhradně prostřednictvím členů představenstva BD. Výjimku tvoří případy ohrožení života nebo zdraví osob, dále případy nastalé nebo hrozící havárie, která by bez okamžitého přivolání hasičů, poruchové služby apod. hrozila značnou škodou na majetku BD. **Náklady na neoprávněně přivolanou poruchovou službu nese volající osoba!**
- 6) Údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace konkrétní bytové jednotky a jejího vybavení provádí nájemce bytu na vlastní náklady. Výjimku tvoří hromadné akce schválené členskou schůzí družstva. Družstvo hradí údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domů.

- 7) Nájemce bytu je povinen zajišťovat a hradit na své náklady zejména opravy a údržbové práce v bytě včetně jeho vybavení a předcházet tak případným poruchám a haváriím. K vybavení bytu patří i rozvody vody a plynu za hlavními uzavíracími ventily v bytě, rozvody elektřiny za hlavními jističi v bytě včetně skříňky s jističi, rozvody rozhlasového a televizního signálu za anténní bytovou zásuvkou včetně této zásuvky a další.
- 8) Bytové družstvo má zpracované a na členské schůzi projednané „Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513“, ve kterých jsou detailně rozebrány konkrétní oblasti technických zařízení s uvedením, které náklady spojené s údržbou a opravami hradí pronajímatel, a které hradí nájemce bytu – viz článek 4 - Zdroje informací, bod č. 6).
- 9) Rozhodne-li se nájemce bytu pro větší stavební úpravy nebo modernizaci bytu, obecně platí, že družstvo zastoupené představenstvem takovéto akce může povolit, avšak musí být ze strany nájemce dodrženy stanovené podmínky a pravidla.

Obecně platí tyto podmínky a pravidla:

- a) **Nájemci bytu je přísně zakázáno provádět v bytě větší opravy, stavební úpravy a jiné podstatné změny bez předchozího seznámení představenstva s postupem a konkrétním provedením zamýšlených prací a jeho písemného souhlasu, a to i v případě, že jsou tyto práce prováděny na jeho vlastní náklady.** Jde zejména o výměnu a přeložky vodovodního a plynového potrubí včetně v bytě umístěných hlavních uzávěrů, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování stěnových příček, výměnu nebo přeložku elektrického vedení včetně v bytě umístěného hlavního jističe, přeložku bytové televizní zásuvky a podobně.
- b) Nájemci bytu je **přísně zakázáno** bez předchozího souhlasu představenstva, **měnit** nebo **jakýmkoliv způsobem manipulovat** s bytovými měřiči odběru teplé a studené vody jakož i s bytovými tělesy ústředního topení včetně regulačních ventilů a měřičů spotřeby tepla.
- c) Před zahájením jakýchkoliv stavebních úprav v bytě je nájemce povinen ověřit možnosti okamžitého uzavření přívodu teplé a studené vody (TUV a SV), a to nejen prostřednictvím uzávěrů umístěných v bytě, ale také uzávěrů instalovaných v suterénu obou domů. Stejná povinnost platí i pro ověření přesného umístění uzavíracích a výpustných ventilů jednotlivých okruhů ústředního topení bytu. Pro tento účel je v BD zpracován příslušný dokument - viz článek 4 - Zdroje informací, bod č. 5).
- d) Nájemci bytu není dovoleno provádět jakékoliv změny na venkovní fasádě domů (např. výměnu oken, okenních parapetů, provádět barevnou úpravu okolo oken apod.).
- e) Je-li podle stavebního zákona vyžadován souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si tento souhlas před zahájením prací vyžádat a předložit ho k nahlédnutí představenstvu.
- f) Nájemce je povinen zajišťovat veškeré práce vyžadující potřebnou odbornost a kvalifikaci prostřednictvím k tomu oprávněných odborných firem, při dodržení platných předpisů a norem. Nájemce je povinen v případě požádání toto prokázat průkazným způsobem představenstvu a je rovněž povinen umožnit představenstvu provádět v bytě průběžnou fyzickou kontrolu dodržování sjednaných a odsouhlasených pracovních postupů. Přitom platí, že nájemce vždy zodpovídá při provádění těchto prací za veškeré případně vzniklé škody v domě i v jednotlivých bytech.
- g) V případě prací, které byly nájemcem provedeny bez souhlasu představenstva BD, nebo v rozporu s uděleným souhlasem, může představenstvo požadovat, aby byly věci uvedeny do původního stavu, ve lhůtě stanovené představenstvem a na náklady nájemce.
- h) Nájemce zodpovídá za to, že při provádění prací nebude ostatním nájemcům bytů, bez jejich předchozího upozornění nebo souhlasu, omezen výkon jejich práv a povinností (např. přerušování dodávky tepla, vody, plynu, elektrické energie, TV signálu, obtěžování nadměrným hlukem, prašností a znečištěním společných prostor). Omezení musí být pouze na nezbytně nutnou dobu. **Zejména v případě přerušování dodávky plynu musí být bezpodmínečně dodrženo ustanovení domovního řádu – viz článek 3, kapitola IX, bod č. 4).**

Článek 4

Zdroje informací

- 1) Základním zdrojem informací pro všechny nájemce bytů jsou nástěnky umístěné na chodbách v přízemí, jejichž aktuálnost zajišťuje představenstvo BD. Jsou zde umístěny informace týkající se činnosti bytového družstva, poplachová požární směrnice, informace o důležitých telefonních číslech jako je tísňové volání, Hasičský záchranný sbor, Lékařská záchranná služba, Policie ČR, Policie města Ostravy a další důležité informace.
- 2) Dalším důležitým zdrojem informací souvisejících s užíváním bytu jsou pro nájemce bytů internetové stránky bytového družstva (www.bdkopeckeho512a513.cz), kde jsou představenstvem BD průběžně zveřejňovaná důležitá upozornění souvisejících s činností bytového družstva a kde jsou umístěny ke stažení důležité dokumenty, formuláře a celá řada dalších informací.
- 3) Zdrojem informací pro nájemce bytů je rovněž webový portál DOMSYS (www.domsys.eu). Správce a účetní našeho bytového družstva, firma Tesař s.r.o., která portál provozuje, zasílá každému novému nájemci bezprostředně po vzniku členství v BD k tomuto portálu přihlašovací údaje.

- 4) Místnosti, ve kterých jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody, tepla a další důležitá zařízení, jsou zřetelně označeny umístěním štítku na jejich dveřích, s popisem uvádějícím, o jaký uzávěr nebo zařízení se jedná. Klíče jsou k dispozici u členů představenstva BD.
- 5) Přehled o umístění hlavních uzavíracích a vypustných ventilů jednotlivých stoupaček ÚT od konkrétních místností jednotlivých bytů, byl představenstvem bytového družstva zpracován v dokumentu „Umístění uzávěrů a vypustných ventilů od ÚT“. Tento dokument je přístupný ke stažení na internetových stránkách BD ve složce „Dokumenty“ nebo po vyžádání, k nahlédnutí u představenstva BD.
- 6) Přehled o konkrétních oblastech činností spojených s údržbou technických zařízení v domech a bytech, jakož i přehled o úhradách nákladů spojených s těmito činnostmi je zpracován v dokumentu „Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513“. Tento dokument je přístupný ke stažení na internetových stránkách BD ve složce „Dokumenty“, pod zkráceným názvem „Pravidla pro financování nákladů na údržbu domů a bytů“ případně po vyžádání k nahlédnutí u představenstva BD.
- 7) Každá sklepní kóje, jež tvoří příslušenství ke konkrétní bytové jednotce, musí být označena číslem, které je shodné s číslem bytu nájemce.
- 8) Popisky se jmény na společných zvonkových panelech u vchodů do domů má oprávnění aktualizovat pouze představenstvem pověřená osoba, a to na základě jednotlivých požadavků od nájemců.

Článek 5

Závěrečná ustanovení

- 1) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze „Stanov bytového družstva“ a jiných právních předpisů.
- 2) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, je nutno jej řešit dohodou nebo u příslušného soudu.
- 3) Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy a dnem nabytí jeho platnosti pozbývá účinnosti dosud platný domovní řád.
- 4) Domovní řád nabývá platnosti dnem vydání po jeho předchozím projednání na členské schůzi.
- 5) Nedodržování tohoto domovního řádu bude považováno za závažné porušení členských povinností člena bytového družstva a statutární orgán družstva je povinen v tomto případě postupovat v souladu se schválenými stanovami.

Domovní řád aktualizován dne:

.....
Mgr. Aleš MATOUŠEK
předseda představenstva BD

.....
Václava DORMANOVÁ
místopředsedkyně představenstva BD