

P r a v i d l a

pro užívání domů a bytů na ulici Dolní 70 a Dolní 72

ve vlastnictví „Bytového družstva Dolní 7072“

Článek 1

Úvodní ustanovení

Tato pravidla upravují podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí a zařízení domů bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem jako pronajímatelem a nájemci (členové i nečlenové družstva) je stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva.

Článek 2

Základní pojmy

1. Družstevním bytem nebo nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.)
3. Společnými prostory domů jsou části domů určené pro společné užívání zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, sušárny, kolárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, vody, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo domy.

Článek 3

Užívání bytu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (dále jen služby).
3. Nájemce bytu a ostatní osoby žijící v bytě (příslušníci domácnosti, podnájemci atd.), mají vedle práva užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí i právo užívat společné prostory a zařízení domu. S těmito právy je spojeno rovněž právo požívat služby spojené s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu včetně jejich příslušenství, zařízení a součástí řádně podle jejich určení, a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.

5. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušující dobré mravy v domě, zejména dodržovat klid a pořádek a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemců bytů v domě.
6. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas. Jde zejména o změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů nebo oken, jakékoliv úpravy balkonů, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Pronajímatel může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umísťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střeších, balkonech nebo fasádě může nájemce jen po předchozím projednání s pronajímatelem, a to postupem s ním dohodnutým.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen na základě žádosti pronajímatele bezodkladně zpřístupnit byt za účelem realizace oprav nebo údržbových či rekonstrukčních prací a učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního a plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit zpřístupnění bytu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemníků. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemníky a pořídí o zásahu písemný protokol. Nájemce je dále povinen na základě žádosti pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem deratizace a desinfekce, provedení revize nebo instalace, údržby a odečtu měřidel tepla, studené a teplé vody.
9. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná. V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni i podnájem bytu. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.
10. Ustanovení předchozích odstavců se týkají i všech spolubydlících osob, které odvozují své právo v bytě bydlet od práv nájemce. Za plnění povinností, vyplývajících ze smlouvy o nájmu, odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za ně. Nájemce je povinen oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co

tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Nájemce může ve své domácnosti přijmout pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a odpovídá pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností, není-li tento závadný stav odstraněn do 30 dnů ode dne obdržení výzvy ke sjednání nápravy.

11. Pronajímání bytu nebo jeho částí nájemcem a vykonávání podnikatelské činnosti nájemce v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

Článek 4

Udržovací povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.
2. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo, po předchozím upozornění pronajímatele, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených prostředků. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s nájmem, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.
3. Pronajímatel hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice veškeré opravy základů, střechy, obvodových zdí, fasády, zateplení, balkonů, oken, zábradlí, okapových plechů, okapů.
4. Ve společných prostorech hradí pronajímatel opravy zdí, dlažby, schodišť, malování a vnitřní nátěry, nátěry zábradlí, opravy, případně výměny domovních dveří, opravy zařízení v sušárnách, opravy odpadních, elektrických, vodoinstalačních, plynových, topných rozvodů a opravy společné televizní antény.
5. V bytech hradí pronajímatel opravy a výměny radiátorů, termostatických ventilů, odpadních, elektrických, vodoinstalačních, plynových a topných rozvodů až po uzavírací prvky (jističe, uzavírací armatury a odbočky kanalizace) pro jednotlivý byt.

Článek 5

Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. K vybavení bytu patří rozvody inženýrských sítí za uzavíracími prvky (jističe, uzavírací armatury a odbočky kanalizace) pro jednotlivý byt. Za drobné opravy se považují:

-opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt

-opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

-výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků

-výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

-opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Za drobné opravy se dále považují opravy: vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií sprch, ohřívačů vody, bideťů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kamen na plyn a elektřinu; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci.

Za práce spojené s obvyklým udržováním bytu se považují zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů, malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce.

2. Nájemci bytů nejsou povinni hradit drobné opravy a obvyklé udržovací práce, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu. Pokud byl byt již užíván, je tyto opravy a obvyklé udržovací práce povinen provést nebo uhradit předchozí nájemce bytu.
3. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí nebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
4. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

Článek 6

Užívání společných prostor a zařízení

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech není dovoleno. Kola lze umísťovat pouze v prostoru vyhrazeném pronajímatelem.
2. V kolárně, sušárně prádla, sklepě a společných prostorech není dovoleno kouřit.
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

Článek 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Úklid schodišť, chodby, zábradlí, oken na schodišti a svítidel je zajišťován smluvně a jeho úhrada je součástí nájemného.
2. Na chodbách, schodištích, v oknech a na balkonech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, jiná zjištěná osoba, nebo jimi chované zvíře, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

Článek 8

Informační zařízení v domě

1. Nájemci bytů a nebytových místností by měli v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno i jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, změny v označení zvonku je nájemce povinen oznámit pronajímateli.
2. Uživatelé nebytových prostor jsou z požárních důvodů povinni opatřit vchody údajem o svém jménu a bydlišti a údajem, kde jsou uloženy klíče, případně uvést i telefon.
3. Pronajímatel umístí za vchodovými dveřmi informační desku (zasklená vývěska), na které jsou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, havarijní poruchovou službu plynu, elektřiny a vodovodu. Pronajímatel je také povinen na této vývěsce uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu. Na této vývěsce se rovněž zveřejňuje pozvánka na členskou schůzi družstva.

Článek 9

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, zajišťuje volný přístup pronajímatel. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

Článek 10

Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce má právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a od sklepního boxu. Od mříží do sklepních prostorů jeden klíč. Další klíče od domu si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad.
2. Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu vloupání do sklepů jsou nájemci ve vlastním zájmu povinni zamykat mříže do sklepních prostorů při jejich opouštění vždy na dva západy a při delším očekávaném pobytu ve sklepních prostorách, zamykat za sebou i po vstupu do nich.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu jsou uloženy v kanceláři družstva. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, je uvedeno na informační desce.
4. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady.

Článek 11

Otevírání, zavírání a zamykání domu

1. Nájemci jsou povinni pro ochranu majetku svého i ostatních zamykat vchody do domů od 21.00 hodin a do sklepních prostorů vždy.
2. Ten kdo má domovní klíč je povinen za sebou zamykat.
3. Zablkování otevřených vchodových dveří je možné provést jen na dobu nutnou pro potřebu vnášení předmětů dovnitř a pak ihned vchodové dveře zavřít.
4. Nepouštět neidentifikované osoby do domu dálkovým ovládáním vchodových dveří.
5. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám (na př. Dalkia, PODA, OVAK, havarijní služba apod.) přístup do domu, když je dům uzavřen.

Článek 12

Osvětlení domu

Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech vchodů, schodů, veřejně přístupných chodeb a sklepních prostorů v domě a také přístupů k domu, pokud je to nezbytné, a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

Článek 13

Sušárny prádla

V sušárnách není dovoleno uskláňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na určeném vhodném místě. V době mrazů nesmějí okna v sušárnách zůstat otevřena.

Článek 14

Sklepy

1. Pokud je sklep součástí nájemní smlouvy k bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
2. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Článek 15

Umísťování věcí do oken a na balkony

1. Květiny v oknech, na balkonech, případně jiné předměty apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony v nižších patrech. Rovněž je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a nesmáčela zdi a balkony v nižších patrech.
2. Sušáky prádla nebo prádelní šňůry na balkonech nesmí být umístěny nad úrovní horního okraje zábradlí balkonu ani před zábradlím.
3. V oknech a na balkonech není dovoleno vyvěšovat a ukládat předměty zapáchající nebo nevzhledné.
4. Z oken a balkonů je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty, nedopalky cigaret a plivat.

Článek 16

Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu; dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu; důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě; zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, zápachem, či jiným způsobem.

Článek 17

Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují ani zvířata jimi chovaná, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, to je od 22 hodin do 6 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách, anebo v jejichž domácnostech s nimi žijí děti ve věku do tří let, je povinen nájemce omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

Článek 18

Spory

Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude řešen dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, pokud se na takové spory nevztahuje jiný právní předpis.

Tato Pravidla pro užívání domů a bytů

byla schválena členskou schůzí 29. května 2014



BYTOVÉ DRUŽSTVO
DOLNÍ 7072

se sídlem Dolní 72/2024, 700 30 Ostrava 3, IČO 25894323