

Bytové družstvo Krčínova 40

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl Dr, vložka 506, se sídlem: Krčínova 1136/40, 370 11 České Budějovice, IČ: 25196162

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Členové bytového družstva bytového domu Krčínova 1136/40, České Budějovice založili Bytové družstvo za účelem zajišťování správy, provozu a oprav částí domu a bytových jednotek a zajišťování služeb spojených s jejich užíváním. Bytové družstvo (dále také jen BD) vydává tento Domovní řád.
- 1.2. Domovní řád v souladu s článkem č. 9, bod 2, písm. g, Stanov bytového družstva Krčínova 40 (dále jen Stanovy) upravuje podmínky a způsob užívání bytů, jejich příslušenství a společných částí domu. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny členy bytového družstva i uživatele bytových jednotek v domě.

Čl. 2. Základní pojmy

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení (včetně lodžie).
- 2.2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní kóje, poštovní schránka). Uživatel bytu není oprávněn na příslušenství bytu bez souhlasu BD provádět změny.
- 2.3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, společné nebytové prostory (např. kolárna, schůzovní místnost ap.), rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtah, hromosvody, společná anténa, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. přístřešek na kontejnery) a společná zařízení domu.
- 2.4. Uživatelem bytu se rozumí člen družstva viz Stanovy část II. – Členství a dále, nájemce a podnájemce.
- 2.5. Uživatel bytu zodpovídá za dodržování pravidel a povinností upravených tímto Domovním řádem i za osoby, které s ním byt užívají a které za ním do domu přicházejí (návštěva, řemeslníci aj.).

Čl. 3.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

- 3.1. Práva a povinnosti uživatelů bytu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- 3.2. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (např. obtěžovat kouřem, zápachem a hlukem ostatní uživatele bytů).
- 3.3. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3.4. Uživatel bytu je povinen neprodleně informovat představenstvo BD o změně počtu osob užívajících byt.
- 3.5. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.
- 3.6. Bez oznámení představenstvu BD a bez stavebního povolení či ohlášení nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě. Není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika, nebo jinak ovlivněna funkčnost společného technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
- 3.7. Zástupce představenstva BD, případně jiná oprávněná osoba, je po předchozím oznámení uživateli bytu oprávněna vstoupit do bytu či příslušenství bytu, a to za účelem zjištění technického stavu bytu (příslušenství bytu) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody.
- 3.8. Uživatel bytu si veškeré náklady související s užíváním a údržbou bytové jednotky hradí sám.

Čl. 4.

Požární ochrana

- 4.1. Pravidla požární ochrany jsou nedílnou součástí domovního řádu bytového družstva a jsou v souladu s platnými požárními předpisy a zásadami bezpečnosti. Je povinností všech uživatelů bytů se řídit těmito pravidly a podílet se na ochraně před požárem a zajištění bezpečnosti všech obyvatel bytového domu.
- 4.2. Ve všech společných prostorách je zakázáno manipulovat s hořlavými látkami a s otevřeným ohněm (svíčky, pochodně, pyrotechnika apod.).
- 4.3. Ve všech společných prostorech a příslušenství bytu (sklepní kóje) je zakázáno ukládat nebezpečné nebo závadné látky.
- 4.4. Zákaz kouření platí ve všech společných prostorech a příslušenství bytu (sklepní kóje) bytového domu.

- 4.5. Požární poplachové zařízení a hasicí přístroje musí být pravidelně kontrolovány a udržovány ve správném stavu. V případě poškození nebo nefunkčnosti je nutné neprodleně oznámit představenstvu Bytového družstva.
- 4.6. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty aj.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 4.7. S ohledem na požární bezpečnost je bez předchozího souhlasu představenstva BD zakázáno odkládat ve všech společných prostorech jakékoliv předměty.

Čl. 5.

Držení domácích zvířat

- 5.1. Chov a držení zvířat podléhá obecně závazným právním předpisům a vyhláškám, kterými jsou všichni majitelé zvířat povinni se řídit.
- 5.2. Uživatel bytu (dále jako majitel zvířete) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaným chována a držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů bytů.
- 5.3. Majitelé domácích zvířat jsou povinni dbát na dodržování čistoty v domě a jeho okolí a případné znečištění způsobené zvířetem neprodleně odstranit a škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu uhradit.
- 5.4. Majitelé domácích zvířat musí zamezit volnému pohybu svých zvířat v prostorách domu i v jeho okolí.

Čl. 6.

Bezpečnost domu

- 6.1. Dům je nutno udržovat trvale uzavřený. Každý uživatel bytu zodpovídá za řádné uzavření vchodových dveří, dveří do kolárny a vstupů do sklepů, tyto je možno nechat otevřené jen po dobu nezbytně nutnou a vždy pod trvalým dohledem.
- 6.2. Každý uživatel bytu zodpovídá za vlastní klíče a elektronický čip od dveří v domě a je povinen zabránit jejich zneužití.
- 6.3. Společné prostory v domě jsou monitorovány kamerovým systémem se záznamem. Prohlížení a ukládání záznamu z kamerového systému se řídí příslušnými předpisy.

Čl. 7.

Klid v domě

- 7.1. Uživatel bytu a osoby s ním žijící, včetně návštěv, jsou povinni chovat se v domě a jeho okolí v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytu, zejména hlukem, zápachem, kouřem apod.

- 7.2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.
- 7.3. V době od 20:00 do 8:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, zejména neprovádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení, klepání apod.).
- 7.4. V neděli a o svátcích nesmí být prováděny hlučné stavební práce bez předchozího souhlasu představenstva BD.
- 7.5. O provádění hlučných stavebních prací je uživatel bytu povinen dopředu informovat představenstvo BD. Ostatní uživatele bytů v domě o tomto informovat cestou vyvěšení oznámení na dveře výtahu v přízemí (v oznámení bude uveden předpokládaný rozsah hlučných prací, doba po kterou budou práce prováděny a případně kontakt na odpovědnou osobu).

Čl. 8.

Čistota v domě a užívání společných prostor domu

- 8.1. Uživatelé bytu a osoby s nimi žijící, včetně návštěv, jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
- 8.2. Je zakázáno odkládat odpadky na jiné místo, než do nádob k tomu určených (kontejnery).
- 8.3. Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 8.4. Úklid společných prostor je zajišťován úklidovou společností smluvně stanoveným způsobem a rozsahem.
- 8.5. Úklid znečištění společných prostor domu nad rámec běžného (např. při stavebních pracích, stěhování, rozsypání odpadků, vylití tekutiny aj.) je povinen neprodleně zajistit každý uživatel bytu sám. Pokud tak neučiní, bude na jeho náklady zajištěno úklidovou službou.
- 8.6. Odklizení sněhu a náledí z přístupových cest k domu je povinen zajistit uživatel bytu dle vyvěšeného harmonogramu na vývěsní tabuli.

Čl. 9.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem.
- 9.2. Každý uživatel bytu odpovídá za škody způsobené porušením povinností a zásad stanovených tímto Domovním řádem podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- 9.3. Tento Domovní řád byl řádně schválen členskou schůzí Bytového družstva Krčínova 40 konanou Per Rollam dne 16.10.2023 a nabývá účinnosti dnem 03.11.2023.