

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM, Mongolská 1474/44, 708 00 Ostrava - Poruba
IDDS: hv8t6dr, IČO 253 77 604, DIČ CZ25377604
reg. KS v Ostravě, obch. rejstřík, sp. zn. Dr_612
ČSOB, a.s., pobočka Ostrava - Poruba
číslo účtu 000000-0241686891/0300
www.bdbilydum.cz

DOMOVNÍ ŘÁD

(MÍSTNÍ PROVOZNÍ PŘEDPIS ve smyslu stavebních předpisů)

(ROZUMNÉ POKYNY PRONAJÍMATELE ve smyslu § 2256 odst. 2 Zák. č. 88/2009 - NOZ)

(Úplné znění)

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pravidla užívání a udržování společných částí domu jsou vydána v souladu s [NOZ](#) a tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Jejich obsahem je bližší vymezení práv a povinností nájemce a pronajímatele zejména při užívání společných částí domu.

II.

OBECNÉ POVINNOSTI NÁJEMCŮ

1. Nájemce bytu má zejména povinnost:

- a. užívat najatý byt a společné prostory v domě řádně a v souladu s nájemní smlouvou (tedy i v souladu s Pravidly, která jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy - [§ 2255 NOZ](#)),
- b. předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku pronajímatele ([§ 2900 an.](#)) a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda ([§ 2264 odst. 2 NOZ](#)),
- c. odstranit na svůj náklad závady a poškození na společných částech domu, které způsobil nájemce nebo příslušníci jeho domácnosti,
- d. respektovat pokyny pronajímatele vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny pronajímatele (informace o instalaci měřicí a regulační techniky, o odečtech, o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na informační tabuli v domě ([§ 2256 odst. 2 NOZ](#)).

III.

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR, KAMEROVÝ SYSTÉM

1. Každý nájemce bytu obdrží na základě Hlášenky změn od pronajímatele počet chipů a adresná práva ke konkrétní osobě a číslu chipu ke vstupům v počtu chipů odpovídajícím zpravidla počtu členů nájemcovy domácnosti starších 6-ti let, není-li ve hlášenke uvedeno a schváleno jinak. V případě ztráty chipu je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli bez zbytečného odkladu, který zajistí na náklady nájemce náhradu, je-li požadována. Nájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem předat chip jiné osobě, než které byl přidělen nebo umožnit chip kopírovat nebo duplikovat a odpovídá za případnou škodu způsobenou porušením této povinnosti.

2. Klíče od dveří společných částí domu, např. přístupu ke sklepním kójím, kolárny v přízemí domu apod. jsou uloženy u domovníka - údržbáře, který je oprávněn vykonávat činnosti spojené s užíváním těchto prostor a klíčů a který je odpovědný za stav těchto částí domu a za zařízení a věci pronajímatele v nich umístěné. Nájemce, který klíč převzal, za něj osobně odpovídá a při ukončení užívání prostor je povinen jej pronajímateli vrátit. V případě ztráty nebo nevrácení je povinen způsobenou škodu nahradit!

3. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. strojovna výtahu, jsou rovněž uloženy u domovníka – údržbáře a dozorce výtahu. S odpovědnými osobami pronajímatele seznamuje pronajímatel nájemce na informační tabuli v domě.

4. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat uzamykatelné společné části domu.

5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni využívat automatické dveře pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí mechanickými prostředky ovlivňovat jejich chod. V případě elektronického blokování otevřených dveří (např. při stěhování) je povinen systém řízení dveří uvést bez zbytečného odkladu do původního automatického stavu.

6. V domě je umístěn chipový přístupový systém (vstup do domu, plošina, sjezd do sklepa, kolárna v 1.PP) a kamerový systém, který monitoruje pohyb osob na vstupu do domu, ve vestibulu, před výtahy v přízemí, ve výtazích, na střechu. Nejsou monitorovány vchody do jednotlivých bytů.

Nájemníci jednotlivých bytů souhlasili a souhlasí s tím, že v domě je z důvodu ochrany majetku pronajímatele a nájemců instalován tento přístupový a kamerový systém, uchovávající záznamy snímaných chipů a osob a umožňující jejich identifikaci, a souhlasí v případě nutného řešení konkrétního případu ochrany majetku se zpracováním osobních údajů. Využit lze pak pouze ty záběry, pomocí nichž je možné

identifikovat původce poškození oprávněných zájmů provozovatele nebo nájemce. Pořízené kamerové záznamy mohou být uchovány maximálně 7 kalendářních dnů.

7. V domě je zakázán podomní prodej, i pokud by byl MMO na území města Ostravy nebo ÚMOB Poruba povolen!

IV.

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

1. Nájemci bytů a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě a v pronajatém bytě. Byt je povinen udržovat v čistotě a bez parazitů. Pokud zjistí kdekoliv v domě nebo v bytě nadměrnou nečistotu nebo parazity je povinen bezodkladně informovat pronajímatele a v dohodě s ním přijmout všechna potřebná opatření k nápravě, dle konkrétní situace i v součinnosti se specializovanou firmou. V případě, že nebude možné určit zdroj znečištění nebo napadení, provede pronajímatel opatření k zjednaní nápravy na náklady všech nájemců, jinak na náklady nájemce, u něhož byl zdroj jednoznačně prokázán a odbornou firmou potvrzen!

2. Společné prostory v domě (požární úniková cesta) nesmí být používány k odkládání věcí. Odloženou věc je nájemce povinen bezodkladně v souladu s pokyny pronajímatele odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na náklady nájemce. V případě, že nebude možné určit vlastníka odložených věcí ve společných částech domu a po výzvě pronajímatele nebudou společné části domu vyklizeny, provede pronajímatel vyklizení na náklady všech nájemců.

3. K sušení prádla užívají nájemci zásadně prostory k tomu určené a venkovní sušáky. Věšené prádlo je řádně vyždímané, usušené prádlo nájemce bez zbytečných odkladů sundá, aby prostory mohly být užívány k témuž účelu dalšími nájemci.

4. Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek.

5. Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k bytu přísluší, není dovoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření.

6. Nájemci a osoby, které s nimi společně byt užívají, jakož i jejich návštěvy a další osoby, jsou povinni se chovat ve společných prostorách v souladu s dobrými mravy a využívat tyto prostory pouze k obvyklým účelům. Společné části domu vč. požární plochy domu před domem se užívají jen k účelům odpovídajících jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv a ohrožení ostatních nájemců v domě a záchranných složek a vozidel se zvláštním označením. **Požární plochu před domem lze využívat pro vozidla bez zvláštního označení pouze po dobu nezbytně nutnou k neprodlenému nastoupení a vystoupení přepravovaných osob nebo k neprodlenému naložení a vyložení nákladu, viz. dopravní značka B 29 ZÁKAZ STÁNÍ umístěná po směru normálního příjezdu k ploše a platná až po zatáčku do ul. Ukrajinská.**

7. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné provádět jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně uklizen. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken nebo lodžii bytů.

8. Je zakázáno shazovat jakékoli předměty, např. zbytky jídel, z oken či lodžii. Za případnou majetkovou újmu odpovídá škůdce, který zákaz porušil.

9. Komunální odpad se odkládá do kontejnerů k tomu určených, a to bezodkladně (je nepřípustné být dočasné odkládání komunálního odpadu ve společných prostorách domu, např. na společnou chodbu v domě).

10. Umisťování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce lodžii a oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem pronajímatele. To platí i o instalaci televizních (satelitních), rozhlasových či radiových antén a jejich svodů. Zasahování do společných rozvodů na chodbách domu je možné jen se souhlasem pronajímatele a příslušně kvalifikovanou osobou.

11. Květiny a jiné rostliny v oknech nebo lodžiiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu nájemce - škůdce.

12. Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).

13. Při znečištění nerezových stěn výtahu čímkoliv, zejména přepravovanými koly, je škůdce povinen znečištění odstranit omytím čistou vodou s octem. Při jiném znečištění je škůdce povinen znečištění odstranit přiměřeně tak, aby nezpůsobil další škody (vylití tekutiny do výtahové šachty, poškrábání apod.). Pokud tak škůdce sám neučiní, bude na jeho náklady znečištění odstraněno pronajímatelem. Uvedené se týká jakéhokoliv znečištění v domě a jeho okolí, pokud znečištění sám řádně a včas neodstraní škůdce!

V.

KLID V DOMĚ

1. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby on a další osoby, které s ním najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. V souladu s platnou vyhláškou MMO v době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin, v neděli a ve svátky se nesmí používat hlučné spotřebiče či jiná zařízení produkující podélné mechanické vlnění hmotného prostředí s kmitočtem v rozmezí přibližně od 16 Hz do 20 kHz, které působí na lidský sluchový orgán (tedy zvuk) a jsou schopná rušit noční klid (zpravidla nad 80dB). Obdobně je zakázáno vykonávat v této době jakékoliv jiné činnosti rušící noční klid (údržba, úklid apod.). V době od 20 hodin do 8 hodin by neměly být používána zařízení a vykonávány činnosti a způsobující hluk rušící spánek (zpravidla nad 60dB) s ohledem na konkrétní okolnosti v okolí konkrétního bytu.

3. Pokud se nájemce bytu nemůže vyhnout produkci nadměrného hluku v bytě, oznámí to předem ostatním nájemcům. Dobu, po kterou bude obtěžovat ostatní nájemce nadměrným hlukem, je povinen maximálně zkrátit.

4. Nájemci bytů, kteří ruší klid v domě, jsou povinni uposlechnout pokynů zástupce pronajímatele či jinou pronajímatelem pověřenou osobu a rušivé činnosti zanechat.

VI.

CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve pronajímatel jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno.

2. Nájemci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají plně za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou tato zvířata způsobí v domě samotném, jeho obyvatelům či jeho návštěvníkům.

3. Nájemci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní nájemce v domě v užívání společných prostor domu či v užívání pozemku, který k domu patří. Znečištění společných částí domu či jiných prostor v domě nebo znečištění pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit.

VII.

INFORMOVÁNÍ NÁJEMCŮ

1. Pronajímatel poskytuje informace nájemcům též na informační tabuli, která se umísťuje v přízemí domu a v případě nových informací je navíc osvětlena. Pronajímatel pomocí této informační tabule seznamuje nájemce s pokyny pronajímatele či jinými důležitými informacemi. Pokyny pronajímatele zde vyvěšené je povinen nájemce, jakož i další osoby byt či nebytový prostor s ním užívající respektovat.

2. Hodlá-li nájemce nebo kdokoliv umístit na informační tabuli nebo kdekoliv jinde v domě své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím pronajímatele a v souladu s pokyny pronajímatele.
3. Nájemci bytu jsou dle Hlášenky změn pronajímatelem označeny zvonek u vstupu do domu, zvonek u bytu a schránku zpravidla rodinným příjmením, případně se jménem podnájemníka nebo dle dohody i jinak tak, aby bylo možné nájemce a osoby bydlící v domě jasně v rámci doručování identifikovat.
4. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům a v domě jen se souhlasem pronajímatele a při dodržení všech obecně závazných právních předpisů.
5. Pronajímatel má zřízeny funkce domovníka – údržbáře, dozorce výtahů, hospodářky aj. O této skutečnosti a kontaktech na havarijní služby aj. jsou vyznačeny všechny dotčené osoby na vývěsce v domě. Pronajímatel může prostřednictvím na vývěsce uvedených osob pronajímatele komunikovat s nájemci. Nájemci jsou povinni respektovat jeho pokyny vydané se souhlasem pronajímatele.

IX.

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

1. Ustanovení Pravidel jsou závazná pro nájemce a osoby s ním bydlící a jej navštěvující a přiměřeně i pro další osoby pohybující se v domě,
2. pravidly nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů,
3. pravidla jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy a jejich porušení je porušením povinností nájemce,
4. pravidla jsou trvale vyvěšena v domě na informační tabuli,
5. v případě neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu souhlasí nájemce se zveřejněním svých osobních údajů (jméno, příjmení, trvalý pobyt, výše dlužné částky) ve smyslu § 4 písm. n) zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění.
6. Domovní řád nabyl platnosti a účinnosti schválením na členské schůzi družstva dne 3.12.2001 a byl aktualizován na členské schůzi družstva dne 6.12.2018