

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

čl.1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

čl.2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např.podnikatelská činnost). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a nejsou jimi ani společné části (prostory) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např.sklepní komora mimo byt apod.)
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména : základy,střecha, vchody,chodby,prádelny,sušárny,kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny apod..

čl.3 Práva a povinnosti z nájmu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Družstvo nebo jím pověřená organizace je oprávněno po předchozím prokazatelném oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu,kontroly,příp.výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu nájemců. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl.4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Majitelé zvířat jsou povinni ve společných prostorách domu zajistit bezpečnost ostatních nájemníků. To znamená přepravovat zvířata ve schránkách nebo s ochrannými prvky (např. psy na vodítku nebo s náhubkem).
3. Nečistoty ,případně škody ,způsobené zvířetem, je povinen majitel zvířete bezodkladně odstranit vlastními silami a na vlastní náklady (viz.čl.5,odst.3/d)

čl.5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu.

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Využívání části společných prostor k jiným účelům je možné pouze s písemným souhlasem družstva, za písemně dohodnutých podmínek.
3. Nájemci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu.

- d) uhradit bezodkladně škodu, kterou nájemce způsobil na společných prostorách
- e) bezodkladně nahlásit orgánům družstva zjištěnou škodu ve společných prostorech nebo na zařízeních společných prostor.

čl.6

Prádelny,sušárny,mandlovny.

Představenstvem pověřená osoba vydává klíče od těchto prostor, eviduje jejich zápůjčky a vybírá stanovené poplatky. Poplatky stanoví představenstvo družstva. Nájemce je povinen bezodkladně po použití prádelny či mandlu uhradit pověřené osobě paušální poplatek za použití technických zařízení (pračka, mandl, sušička) a poplatek za spotřebovanou el.energii.

čl.7

Vyvěšování,vykládání a čištění věcí.

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení a předměty.

Vnějšími konstrukcemi se mimo jiné rozumí :

- fasáda domu
- střecha
- lodžie a jejich zábradlí včetně oken

2. Nájemce rovněž nesmí bez předchozího písemného souhlasu družstva provádět na vnějších konstrukcích (viz odst.1) jakékoliv úpravy , nátěry nebo změny vzhledu.
3. K vydání souhlasu je třeba doložit, že instalovaný předmět bude splňovat technické a bezpečnostní předpisy, (případně jiné dokumenty) a že instalace bude provedena odborným zůsobem.
4. Nájemce bytu nesmí o fasádu domu čistit bytové textilie, rohožky apod.

čl.8

Zajištění pořádku a čistoty v domě.

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu a tov rozsahu stanovených samosprávou.
2. Všem osobám v domě je zakázáno kouřit ve společných prostorách a v kabinách výtahů.
3. Čištění předmětů z bytů nájemců je možné pouze na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu.

4. Čištění předmětů ve společných prostorách domu, případně vyklepáním z okna o fasádu domu není dovoleno.

čl.9 Domovní odpad.

1. Nájemce je povinen ukládat domovní odpad do přistavených kontejnerů.
2. Je zakázáno vyhazovat odpadky z oken a ukládat domovní odpad mimo kontejnery.
3. Je zakázáno vyhazovat nebo odkládat do kontejnerů na odpadky či do jejich blízkosti televizory, chladničky, součásti počítačů apod. (tyto předměty podléhají likvidaci podle zákona o odpadech). Pokud bude potřeba zlikvidovat tyto předměty, je potřeba vyčkat na přistavení sběrných kontejnerů nebo je k takovým kontejnerům či do sběrných dvorů doručit.
4. Do odpadkových kontejnerů nelze umísťovat ani velké předměty (nábytek vánoční stromky apod.). Tento odpad musí nájemce likvidovat podle bodu 3).

čl.10 Otvírání a zavírání domu.

1. Nájemci jsou povinni zamykat vstupní dveře do domu a to po 24 hodin denně.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel 2 klíče od domovních dveří.
3. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy na určeném místě. o uložení klíčů jsou nájemníci informováni na vývěskách jednotlivých vchodů.

čl.11 Klid v domě.

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. V době od 20:00 do 8:00 nesmějí nájemci provádět práce způsobující nadměrný hluk (vrtání, řezání, zatloukání apod.)
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

5. Nájemci musí respektovat i přítomnost dětí a nemocných obyvatel v domě, a přizpůsobit své chování této skutečnosti i v hodinách mimo dobu nočního klidu.
6. Pokud dojde k případu, že nájemce musí překročit úroveň hluku nad běžnou úroveň (např. při vrtání či stavebních úpravách), je povinen tuto skutečnost oznámit nájemníkům v sousedních bytech a musí respektovat jejich odůvodněné potřeby na klid (např. malé děti, které spí odpoledne i brzo večer)

čl.12 Závěrečná ustanovení.

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád platí pro všechny uživatele bytů i nebytových prostor tzn. jak pro nájemce – nečleny družstva, jejichž bydlení upravuje nájemní smlouva, tak i pro třetí osoby, kterým jsou byty družstevníky pronajaty.
3. Porušení domovního řádu projednávají a řeší orgány družstva. Pokud nájemce neplní usnesení orgánů družstva při porušení domovního řádu, přechází řešení na další orgány (policie, městský úřad, soud).
4. Domovní řád obdrží v jednom exempláři každý nájemce domu při uzavření nájemní smlouvy .
5. Domovní řád bude trvale vyvěšen na přístupném místě v domě.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne 14.4.2008.

Václav Strupek
předseda představenstva