

DOMOVNÍ ŘÁD

Pravidla pro užívání bytu a společných prostor domu

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanských 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. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodovodní konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Základní práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník.
2. Bytové družstvo zajišťuje spolu s výkonem samosprávy plný a nerušený výkon práv člena-nájemce při užívání bytu, a to v souladu se stanovami a směnicemi družstva.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Je povinen dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu.
4. Družstvo / Správce je povinen písemně oznámit novému nájemci bytové jednotky výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplateků nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
5. Nájemce – uživatel bytové jednotky je povinen platit předepsané úhrady za užívání bytu a přispívat na opravu a údržbu domu.
6. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit 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. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozí škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

7. Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstvu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teple a studené vody.
8. V případě předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
9. 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
10. Nájemce bytové jednotky je povinen nahlásit družstvu podnájem bytu cizím osobám a zároveň je povinen tyto osoby seznámit s domovním řádem. Za jeho plnění zodpovídá uživatel. Toto ustanovení se týká i uživatele nebytového prostoru.
11. Uživatel bytů a nebytových prostorů je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav a obvyklé údržby v bytě. Dále je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, respektive u něj byly na návštěvě, či mají byt v podnájmu nebo je vpustil do domu. Způsobenou škodu odstraní ve smyslu Občanského zákoníku.
12. Uživatel bytu je bez odkladu povinen hlásit družstvu, případně správci potřebu těch oprav, které není povinen sám provádět na svůj náklad.
13. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení oprav a údržby bytu nebo pokud neodstraní závady, za které odpovídá, má družstvo právo tak učinit po předchozím upozornění uživatele sám na náklad uživatele.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Chov a držení domácích zvířat je možný pouze při dodržení obecně platných předpisů a za předpokladu, že nebude docházet prokazatelnému obtěžování a omezování ostatních obyvatel domu a k rušení domovního klidu.
2. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, byla dodržována čistota v domě.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - * umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení PO
 - * zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - * zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
3. Kouření ve všech společných prostorách domu je zakázáno. Používání otevřeného ohně je povoleno pouze odborné firmě při nutných opravárenských pracích a za dodržení všech bezpečnostních podmínek!

čl. 6

Sušárny, sklepy, půdy

1. Sušárnu užívají nájemci dle vzájemné dohody a pouze pro její účely. Po použití sušárny ji každý uživatel bytu řádně uklidí a vyčistí.
2. Sklepy jsou určeny především pro ukládání předmětů. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní vlastník bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
4. Vstup do půdních prostor má z bezpečnostních důvodů pouze družstvo / správce, případně odborná firma při opravě a údržbě domu.

čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební řád může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnosti okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených družstvem a v souladu s nájemní smlouvou.
2. Vyklepávat, vysypávat či vyhazovat jakékoli předměty z oken, balkonů a lodžii je zakázáno.

č. 9.

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že družstvo rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří za úplatu.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, topení a plynu, od strojovny výtahu a rozvodu ÚT, TUV a SV jsou uloženy (u správce domu nebo) u osoby pověřené ostatními vlastníky.

č. 10

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 hod do 6.00 hod, jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

3. Provádění stavebních a jiných hlučných prací (bourání, vrtání, sekání apod.) je povoleno pouze v době od 8:00 hodin do 18:00 hodin. Je výjimečně přípustné tyto práce provádět mimo stanovenou dobu, ale jen po dohodě se sousedy. V žádném případě však nikoli v době nočního klidu. Zpravidla lze toto oznámit družstvu, které zajistí oznámení o takovýchto pracích na informační tabuli. Lze tím předejít mnoha konfliktním situacím a nedorozuměním.

čl. 11

Působnost

1. Tento domovní řád vznikl pro potřeby uživatelů bytů.
2. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů a nebytových prostor, jakož i jejich návštěvníků.

čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Správce ve spolupráci se zástupci družstva je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u správce. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni vlastníci bytů a nebytových prostor.
3. Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva

dne:

Bytové družstvo Dobřany – družstvo

Tř. 1. Máje 1042, 334 41 Dobřany

IČO: 26349485

Předseda družstva:

Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie ČR	158
Městská policie	156
Havarijní služ. (topení,voda,elektrika) .	606 767 501-2
Plynárny	377 237 491
Elektrárny	840 840 840