

DOMOVNÍ ŘÁD

Stavební bytové družstvo v Hranicích

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsoby užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi bytovým družstvem a členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Článek 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 soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže a ateliéry). Jejich nájemce je současně povinen dodržovat ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory, zařízení části domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
4. Společnými prostory, částmi a zařízeními domu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, průjezdy, dvory, schodiště, chodby, balkony, terasy, půdy, sklepy, prádelny, sušárny, mandlovný, kočárkárny, kolárny, výtahy, součásti domácích telefonů a zvonků, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domů považuje příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Bytové družstvo je povinností zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, společných s užíváním bytu.
2. 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 měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. 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 bytového družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla a studené vody.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu a nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemci bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby 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 z dobrými mravy.

Článek 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domů a byla dodržována čistota v domě a na pozemku příslušícím k obytnému domu. Je povinen očistit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní nájemce v domě.
Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jehož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující opravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.
2. K držení většího počtu zvířat v družstevním domě je potřebný písemný souhlas bytového družstva.

Článek 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich provozu a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně apod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid nebo hasící přístroje apod.). Ve společných prostorách je zakázáno parkování motocyklů s benzínem v nádrži.
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
3. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup k společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnému užívání nájemci bytu (nebytového prostoru) nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup za nepřítomnosti nájemce bytu (nebytového prostoru) nebo po ukončení provozu v provozních místnostech.
4. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechy domu bez souhlasu předsedy samosprávy.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubů a jiného zvířectva do domu.
6. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
7. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.
8. Bez souhlasu pronajímatele (bytového družstva) je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, hery apod. a provádět stavební úpravy.
9. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vhadzovat do nich odpadky apod. V případě jejich znečištění způsobeného nájemcem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.
10. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázáno.
11. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.

Článek 6

Prádelny, sušárny, mandlovn

1. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovn stanoví výbor domovní samosprávy.
2. U prádelny a mandlovn s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.
3. U prádelny a mandlovn bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

Článek 7

Instalace doplňků a zařízení

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce jakékoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkóny apod.).
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečený proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčena zdi.
3. Pro stavbu a instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu bytového družstva, přičemž nepovolené stavby a instalace před účinností tohoto domovního řádu je povinen nájemce odstranit do 31.3.2011. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled.
4. Informační a reklamní zařízení (mimo informačních a reklamních zařízení družstva) smějí být umístěna na domě a uvnitř domu jen se souhlasem bytového družstva a v souladu s příslušnou obecní vyhláškou.

Článek 8

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména 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 to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či

podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Ti uživatelé bytu, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnajímečkem. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění koberečů, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištění prostor musí nájemce po sobě uklidit.

2. Zakazuje se jakékoliv jakékoliv znečišťování veřejných prostranství.

3. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření.

Článek 9

Otvírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod. V případě, že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní správy uloženy na určeném místě.

3. Nájemce nesmí přenechat klíče od vstupních vchodových jakož i od společných místností cizím osobám.

Článek 10

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné nájemce. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou.

3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor a osoby se v nich zdržující.

4. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk, se smějí používat v bytech a v nebytových prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

Článek 11

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.

2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

3. Ustanovení domovního řádu se vztahují v plném rozsahu i na vlastníky nebo nájemníky v domech spravovaných družstvem, pokud smlouva nestanoví jinak.

4. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.

5. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek obce, a dále platnými stanovami bytového družstva.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva v Hranicích dne 6.12.2010 a nabyl účinnosti dne 1.1.2011

Tímto dnem také pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.

Ladislav Kádě v.r.
předseda SBD v Hranicích

Marie Geršlová v.r.
místopředseda SBD v Hranicích