

DOMOVNÍ ŘÁD

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 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. 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 a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spízní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, **studené 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. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno – zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. 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 teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob bezprostředně hrozící 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.
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 déletrvajících nepřítomností 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy

čl. 4 DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

čl. 5 UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (prostor a zařízení) DOMU

1. Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umisťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům a hydrantům, a měřičům, vstupům do zařízení CO
 - 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

čl. 6 PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

Způsob užívání prádelen, sušáren mandloven stanoví výbor domovní samosprávy. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody, plynu a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeba do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

čl. 7 VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv 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 písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

čl.8
ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci bytů jsou 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.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

čl. 9
OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Nájemci/vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že, dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí 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 samosprávy uloženy na určeném místě.

čl. 10
KLID V DOMĚ

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

čl.11
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky v domě.

Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva 3. 1. 1995 a nabyl účinnosti dnem 1.2.1995 .

Mnichovo Hradiště

Jitka Thorovská

předseda představenstva