

Domovní řád

Bytové družstvo Královická 1685

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, zařízení, nebytových a společných částí domu Bytového družstva Královická 1685 (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem (nájemcem bytu) je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a souvisejícími předpisy.
2. Domovní řád je součástí zakládajících dokumentů družstva a je závazný pro všechny členy. Členové jsou povinni přenést povinnost jeho dodržování na obyvatele bytu a hosty v bytě a to i v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Obyvatelé domu jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.
3. Domovní řád vychází z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jeho dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.
4. Družstvo důsledně vyžaduje dodržování domovního řádu a jeho porušení podléhá postihům, které stanoví členská schůze družstva. Nájemce v takovém případě zodpovídá za obyvatele bytu a jejich hosty. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je odpovědný za jeho uživatele, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti. Jakékoli poškození či poničení vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrchu podlah nebo jakéhokoli majetku družstva bude řešeno dle stanov družstva a na náklady příslušného nájemce.

Čl. 2

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytových prostor upravuje hlava sedmá občanského zákoníku, stanovy družstva, nájemní smlouva, případně další obecně závazné předpisy platné po datu schválení tohoto domovního řádu.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit obyvateli družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Obyvatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli 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 hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit předsedovi nebo místopředsedovi družstva místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům 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.

7. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, a schodiště musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu, nebo několika uživatelům bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe.
8. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je družstvo oprávněno požadovat úhradu spotřeby a uživatel je povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
9. Ve společných prostorách je přísný zákaz kouření. Zároveň jsou nájemci bytů povinni zajistit, aby kouření v bytech a na balkonech neobtěžovalo ostatní uživatele bytů.

Čl. 3

Umísťování předmětů a manipulace s nimi

1. Umísťovat předměty na fasádu domu, nebo střechu je možné jen s písemným souhlasem družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu předmětů, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
2. Rostliny v oknech, nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních individuálních rozhlasových, televizních, nebo jiných antén a jejich svodů je třeba písemného povolení družstva.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
5. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodžii, zejména cigaretových nedopalků.
6. Ve společných prostorách domu nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, nábytek, koberce apod. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn předsedou družstva, aby je odstranil, a bude dohodnuta přiměřená lhůta pro odstranění. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady družstva.
7. Ve společných prostorách ani v prostorách jednoho nebo více nájemců není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky a materiály. Bude-li zjištěno takové skladování bude viník upozorněn předsedou družstva, aby je odstranil, a bude dohodnuta přiměřená lhůta pro odstranění. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady příslušného nájemce nebo družstva v případě společných prostor.

Čl. 4

Klid v domě

1. Nájemce bytu (nebytových prostor) je povinen zajistit, aby všichni uživatelé nebo návštěvy nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník nebo uživatel bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem družstvu i sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům sousedů, příp. družstva.

3. V době od 20 hodin do 8 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče a nářadí (zejména vrtat do panelů), ani jinak rušit hlukem. V případě družstvem písemně povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může družstvo vydat krátkodobou výjimku, ve které stanoví dobu povolených hlučných prací v zájmu co nejrychlejšího dokončení rekonstrukce. V případě rozsáhlejší rekonstrukce bytu prováděné nájemcem, nebo firmou (osobou) pověřenou nájemcem, je družstvo oprávněno požadovat před jejím započítím členskou schůzí stanovenou finanční zálohu na úhradu případných škod rekonstrukcí způsobenou.
4. Uživatelé bytů i nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky družstva, nebo správce domu.
5. Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo se může obrátit na městskou či státní policii, příp. další složky.

Čl. 5

Chov domácích zvířat

1. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
2. Uživatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění, nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Není dovoleno venčit psy na komunikacích a na zatravněných plochách přiléhajících k domu.
4. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování.

Čl. 6

Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů je nástěnka umístěná v přízemí. Jejím prostřednictvím předává družstvo nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj zvonek a schránku jmenovkou se svým jménem.
3. Jakékoli informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.
4. Nájemci a uživatelé bytů v případě žádostí komunikují s družstvem písemně a družstvo odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska

Čl. 7

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
3. Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Královická 1685 dne 28. 8. 2008 a tímto dnem nabyl účinnosti.

Ing. Tomáš Mejzr, předseda družstva v. r.