

Družstevní domovní řád

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SBD Letohrad.

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. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu, ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, komora mimo byt apod.)
4. Společnými částmi jsou části domu určené ke společnému užívání (střecha, hlavní svislá a vodorovná konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény apod.)

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Bytové družstvo zajišťuje nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy včetně vnitřních předpisů družstva). Zejména je povinno odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemce (uživatel i vlastník bytu) a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí, zajišťující ostatním výkon stejných práv, a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
4. Družstvo uzavírá s nájemcem dohodu o užívání bytu, jejíž jedno vyhotovení nájemce obdrží. V dohodě je uveden rozsah jeho práva užívat byt a výše úhrady za jeho užívání. Součástí dohody je zápis o předání a převzetí bytu, ve kterém je popsán stav a vybavení bytu a případné změny vzniklé užíváním.
5. Při změnách uživatelů bytu kontroluje zástupce družstva spolu s dosavadním uživatelem stav bytu a jeho vybavení podle záznamu v evidenční kartě.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček – vyzdívání bytových jader. Bytové družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střeších domů lze jen po projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.
7. Po zániku práva na užívání bytu odevzdá dosavadní uživatel byt družstvu ve stavu, v jakém jej převzal, odevzdá všechny klíče od zámku v domě, uhradí nedoplatky u SBD.

Čl. 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy 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, odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy.
2. Vyklídat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

Čl. 5

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu mohou všichni nájemci a osoby s nimi žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Ve společných prostorách nelze umístit předměty, které nepatří k vybavení domu.

2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců
3. Pokud je to účelné a možné, je vyhrazena místnost pro ukládání dětských kočárků. V jiných společných prostorách není přípustné je umístit.
4. Odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených, tzn. i tříděný odpad tak, aby byla zachována co největší čistota. Tyto nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické závady.
5. Větrání do vnitřních prostorů domu není povoleno
6. Ve společných prostorech, jakož i ve výtahové kabině, je kouření zakázáno.

Čl. 6

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci 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 toto rozhodnutí respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určitém místě.

Čl. 7

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 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Čl. 8

Prádelna, sušárna, mandlovna

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovy určuje výbor domovní samosprávy zvláštním předpisem (stanovení ceny za tyto služby apod.)

Čl. 9

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců, např. hluchost či znečištění společných prostor, může družstvo držení domácích zvířat zakázat.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat. Podle druhu domu může také k tomuto účelu vydat zvláštní předpis.

Čl. 10

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umístit na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu a neznečišťovala věci ostatním nájemcům.
3. Pro instalaci venkovních televizních antén a svodů je třeba písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu antény, která narušuje bezpečnost okolí, stavební stav či vzhled domu.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce v domě.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit příslušný orgán družstva (např. představenstvo, kontrolní komise nebo výbor samosprávy).
3. Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené touto vyhláškou (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi nájemce z bytu (§ 711, odst. 1, písm. c).

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Letohrad

dne 9. února 1999

a nabyt účinnosti dne 10. února 1999