

Bytové družstvo Mělník Sportovní 3206

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky pro užívání bytu, nebytových prostor a společných částí v domě družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemci je stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Článek 2

Základní pojmy

1. Byt lze pro občanskoprávní účely (jako předmět nájmu) vymezit jakou soubor místností (popř. jednotlivou obytnou místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1 a § 85 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
2. Nebytovými prostory jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení (§ 1 z.č. 116/1990 Sb.).
Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory domu.
3. Společné prostory domu lze negativně vymezit tak, že se nejedná o byty a jejich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu (např. společná chodba, prádelna aj.).

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytů hraadí člen – nájemce družstevního bytu, není-li v těchto stanovách dále stanoveno jinak. Nezajistí-li člen – nájemce družstevního bytu včasné provedení oprav a údržbu bytu, je družstvo oprávněno opravy nebo údržbu zajistit samo po předchozím upozornění člena – nájemce družstevního bytu na jeho náklad a požadovat od člena – nájemce družstevního bytu náhradu vynaložených nákladů.
3. Člen – nájemce družstevního bytu nehradí opravy a výměny společných elektrických, vodo- instalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů s výjimkou topných těles v družstevních bytech, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Toto ustanovení neplatí v případě, jestliže potřeba opravy nebo výměny způsobil člen – nájemce družstevního bytu, nebo osoby v družstevním bytě se zdržující.
4. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu, nebo byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
5. Člen – nájemce družstevního bytu je dále povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav prováděných nebo zajišťovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěna v družstevním bytu.
6. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti družstvu vznikla.
7. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobilo v bytě sám, nebo osoby, které s ním v bytě bydlí nebo se v bytě zdržují. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce bytu, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, a to ani na svůj náklad.
9. Člen – nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
10. Člen – nájemce družstevního bytu a všechny osoby, které se souhlasem člena – nájemce v družstevním bytě bydlí, jsou povinni při výkonu svých práv vyplývajících z nájmu družstevního bytu se chovat tak, aby při výkonu svých práv nenarušovali výkon nájemního práva ostatních nájemců družstevních bytů, zejména je neobtěžovali hlukem, dále jsou povinni dodržovat pořádek v domě a ve všech jeho společných prostorách.
11. Člen – nájemce družstevního bytu je odpovědný za to, že všechny osoby bydlící v družstevním bytě, k němuž má uzavřenu smlouvu o nájmu družstevního bytu, budou v domech ve vlastnictví družstva dodržovat domovní řád, jehož znění schválí členská schůze.

Článek 4

Zajištění pořádku v domě

1. Družstvo je povinno zajistit řádnou údržbu a provádění úklidových prací ve společných částech domu. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a dbát na udržování a nepoškození společného majetku.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na prostranství před domem, nikoliv z balkónů.
3. Drobné opravy společných prostor (zámků vchodových dveří, osvětlení apod.) zajistí uje domovník. Větší opravy zajistí družstvo dodavately, výzvu k provedení takové opravy či objednávku smí podat pověřený člen představenstva družstva.

Článek 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení domu)

1. Společné části domu mohou nájemci a osoby s nimi žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí při tom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců.
Ve společných prostorách nelze umísťovat předměty, které nepatří k vybavení domu a ani nelze tyto prostory využívat pro společenská setkání či přijímání návštěv osob v domě nebydlících.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci, uložené ve sklepech, nebyly předmětem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu není dovoleno.

Článek 6

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a byla dodržována čistota v domě a jeho zařízeních. V případě znečištění společných prostor domácím zvířetem je majitel povinen exkrementy odstranit a znečištěný prostor vyčistit. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců, například hluku či znečišťování společných prostor, může družstvo chov domácích zvířat zakázat.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.
3. Ve společných prostorách domu je povinnost mít psa na vodítku.

Článek 7

Vyvěšování a vkládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce balkónů, lodžii a oken a na fasádu jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání musí být dbáno, aby voda nestékala a nesmácela fasádu či zařízení bytů nájemců v nižších podlažích.
3. Pro instalaci venkovních televizních antén a srovnávací je třeba písemného souhlasu družstva.

Článek 8

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době od 8:00 do 19:00 hodin.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích, upravených domovním řádem, bude jej řešit představenstvo družstva.
3. Jestliže nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí, 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.
4. Domovní řád byl schválen představenstvem Bytového družstva Mělník, Sportovní 3206 dne 25. 6. 2014 a nabyl účinnosti dnem 26. 6. 2014.