

JAVOŘICE,
stavební bytové družstvo
Staňkova 196
Telč II

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. 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. sklep, komora mimo byt, vestavěné garáže, půdní prostor apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, lodžie, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé 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.
5. Nájemcem se rozumí fyzická osoba, která užívá družstevní byt na základě nájemní smlouvy, kterou s ní pronajímatel (bytové družstvo) uzavřel. Práva a povinnosti vyplývající z tohoto domovního řádu pro nájemce se ve stejném rozsahu vztahují také na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, popř. další osoby které s ním v bytě bydlí.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku, stanovы družstva a některé další vnitrodružstevní předpisy.

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 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 nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo, bude-li o takovém zásahu alespoň dodatečně příslušnými orgány informováno, 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 déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemce bytu (nebytových prostor) je povinen 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.
7. Nájemce bytu (nebytových prostor) nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu, musí si zajistit také souhlas tohoto orgánu, a to na vlastní náklady. Bytové družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu resp. v rozporu s vydaným souhlasem byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu.
8. Při provádění oprav a údržby v bytě, které si nájemce v souladu se stanovami zajišťuje sám a na vlastní náklady, je povinen je provádět, resp. zajistit provádění prací v souladu s platnými předpisy a normami. Dojde-li těmito pracemi nebo v důsledku nich ke vzniku škody na majetku družstva, ostatních nájemců nebo na zdraví osob, nese za ně nájemce plnou zodpovědnost.
9. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštívili.
10. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce nese plnou odpovědnost za ta zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel a byla dodržována čistota v domě, na balkonech a lodžích a v jeho okolí.

Ve společných prostorách domů platí bezpodmínečný zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domů pouze s košíkem a na vodítku.

Případné znečištění společných prostor a nejbližšího okolí domu musí majitel zvířete ihned odstranit. Psi chovaní v družstevních bytech musí být očkovaní. Jejich majitel je povinen na vyžádání družstva (družstvem pověřené osoby) předložit doklad o platném očkování.

V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců, např. na hlučnost či znečišťování společných prostor, balkonů a lodžii, může družstvo chov domácích zvířat zakázat.

2. Nedodržení zásad uvedených v odst. 1 bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno. V případě porušení této povinnosti může družstvo stanovit termín pro vyklizení těchto prostor a po uplynutí stanovené lhůty nechat neodklizené předměty vyvézt.
2. Nájemci jsou povinni zejména
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a komínovým dvířkám
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech, půdách a pod., nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách domů není dovoleno zejména
 - hrát na hudební nástroje
 - užívat místnosti ve spol. prostorách k jiným účelům, než ke kterým byly určeny
 - parkování motorových vozidel
 - umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu
 - v době mrazů otevírat sklepní okénka
 - větrat z bytů, prádelen a sušáren do chodeb a společných prostor domu

Čl. 6

Kouření a používání otevřeného ohně

Kouřit a používat otevřený oheň ve společných prostorách zejména na schodištích, ale i ve sklepech, půdách, popřípadě v dalších místnostech tvořících příslušenství bytu umístěných mimo byt je přísně zakázáno.

Čl.7

Prádelny, sušárny, mandlovny

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven, stanoví samospráva předmětného domu.

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 a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a následně na výzvu uhradit poplatky za použití pověřené osobě v domě.

Po použití těchto místností je povinen nájemce tyto řádně uklidit a vyčistit, vč. instalovaného zařízení.

V družstevních domech platí zákaz praní (v prádelnách, ale i v bytech) mezi 20.00 hod. až 6.00 hod., ve dnech pracovního klidu a prac. volna mezi 20.00 hod. až 8.00 hodinou.

Při práci je nutno větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány parou.

Čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat 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, vč. satelitních parabol a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší její vzhled.
4. Pro sušení prádla je třeba používat především (tam, kde jsou zřízeny) domovní sušárny. Při vyvěšování prádla na balkonech a lodžiích je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby ze sušeného prádla nestékala voda.

Čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Provádění úklidových prací ve všech společných částech domu provádějí sami nájemci bytů. Jsou tedy povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, výtahů, udržování čistoty ve sklepech, půdních prostorách čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu stanovených samosprávou předmětného domu.

Nedodržení výše uvedených zásad bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se všemi důsledky z toho vyplývajících.

3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
4. Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota v okolí těchto nádob. Způsobí-li nájemce při tom znečištění domu či okolí, je povinen neprodleně toto znečištění odstranit. Nájemce je povinen zajistit třídění domovního odpadu a jeho ukládání do vyznačených sběrných nádob. (Pokud jsou pro to v obci vytvořené podmínky).
5. Družstvo může na základě požadavku samosprávy domu zajistit pravidelný úklid společných prostor v domě na náklady všech nájemců v domě.

Čl. 10

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že samospráva předmětného domu rozhodne o tom, že dům bude uzavřen v delším časovém rozpětí, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, vč. těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí předsedy samosprávy (důvěrníka) předmětného domu uloženy na určeném místě.

Čl. 11

Klid v domě

1. Nájemce je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin je nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti povinni dodržovat noční klid.
Vedle povinnosti dodržovat noční klid jsou dále v době od 20:00 do 22:00 hodin a ve dnech pracovního klidu a pracovního volna v době od 6:00 do 8:00 hodin nájemci a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti povinni nepoužívat hlučné přístroje či zařízení, ani nevykonávat jakoukoliv činnost působící takový hluk, který by pronikal do okolí, např. praní v pračce, použití různé domácí techniky, elektrického nářadí, hlasitý provoz audio-vizuální techniky apod.
3. Klid v domě jsou taktéž povinni dodržovat nájemci nebytových prostor.

Čl. 12

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 bytů v domech.
3. Jestliže nájemce, hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, může to vést po písemné výstraze k vyloučení z družstva, případně i k výpovědi nájemce z bytu a nebytových prostor.
4. Dosavadní domovní řád se zrušuje.
5. Tento domovní řád byl schválen shromážděním delegátů dne 27.5.2004 a nabývá účinnosti dnem schválení.