

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Milovice - Mladá, Průběžná 607

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v domě, vydává představenstvo družstva tento „Domovní řád“, který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorech a společných částech zdržují.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena Občanským zákoníkem, Stanovami družstva a příslušnými nájemními smlouvami.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Za nebytové prostory se považují jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory nelze považovat příslušenství k bytu a společné prostory části domu. Domovní řád se plně vztahuje též na uživatele nebytových prostor.
3. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní kóje).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvod tepla včetně radiátorů, rozvod studené vody a teplé užitkové vody po vodoměry včetně, kanalizace, rozvod elektriny k odbočkám k bytům, STA, domovní zvonky apod.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Družstvo je povinno zajistit každému plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje Občanský zákoník a Stanovy, včetně vnitřních předpisů družstva).
2. Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Všichni jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušovali prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv, a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných, aby se nedostali do rozporu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu představenstva družstva. Představenstvo družstva může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
4. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele, ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
5. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policii i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
6. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., se doporučuje, aby v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámil představenstvu družstva a správcovské firmě místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, sklepa, případně dalších místností jím užívaných.

7. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění uživatele, závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

Čl. 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách. Současně jsou povinni udržovat čistotu u kontejnerových stání.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné jenom na místech k tomu určených.
3. Úklid a čištění společných prostor je zajišťován prostřednictvím představenstva za úplatu.
4. Způsobí-li uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníku nebo přílehlého prostoru k domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno.
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.
3. Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.
4. Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným družstvem, a to na vlastní nebezpečí.
5. Ve sklepních kójiích a ve všech prostorách domu je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. Bez souhlasu družstva je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.
7. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem studené a teplé užitkové vody, tepla, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána.
8. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody apod., musí zajistit, aby jeho zavření i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno.
9. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA žádná zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na spodní balkóny a nesmáčela (neničila) fasádu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén i satelitních a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
4. Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem družstva a v souladu s příslušnou obecně závaznými předpisy.

Čl. 7

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce.
2. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, zejména:
 - a) musí učinit taková opatření, aby chovaná zvířata nenarušovala občanské soužití,
 - b) musí odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i na přilehlých pozemcích,
 - c) je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolí. Směrnice o chovu zvířat a jeho rozsah stanovuje zvláštní předpis, kterým je obecně závazná vyhláška o chovu a držení psů, koček a jiných zvířat pro území Milovice.

Čl. 8

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby v nich se zdržující.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje i na nájemce bytů z řad nečlenů družstva.
3. Porušení domovního řádu budou podle závažnosti projednávána na představenstvu družstva, případně na členské schůzi.
4. Tento domovní řád je vydáván pro potřeby domu, který je ve vlastnictví Bytové družstvo Milovice - Mladá, Průběžná 607. Správce nemovitosti je povinen zajistit, aby domovní řád byl vyvěšen na informační tabuli.
5. Toto úplné znění domovního řádu bylo přijato představenstvem Bytové družstvo Milovice - Mladá, Průběžná 607, dne.....

Za Bytové družstvo Milovice - Mladá, Průběžná 607