

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto členská schůze družstva očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

I. Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb, souvisejících s bydlením v domě. Družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, společné balkony a terasy, další společné prostory, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společnou anténu, a to i když jsou umístěny mimo dům a další stavby nalézající se na pozemku (chodníky atd.). Družstvo zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu včetně domácích telefonů a zvonků.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
4. K úhradě prací družstva spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemců ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

II. Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat od družstva, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit nájemce bytu, pokud na to předem upozorní družstvo. Přiměřené náklady s tím spojené může nájemce bytu požadovat po družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů má nájemce bytu uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemce, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v evidenčním listu. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu. Nájemci nebytových prostorů hradí náklady na opravy a údržbu těchto prostorů sami.
3. Nájemce může provádět stavební úpravy pouze na základě povolení družstva. Nesmí při tom ohrozit výkon vlastnického práva ostatních nájemců ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domu. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo

Bytové družstvo Chabařovická 1321-1326

jeho vnitřní uspořádání, může nájemce provádět jen se souhlasem členské schůze družstva. Pokud při opravách a úpravách bude nájemce užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. K časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva.

4. Pověřený funkcionář či pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
5. Nájemce je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce společných částí domu a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím platí nájemce měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30. června následujícího roku.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, balkóny, apod. Musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory včetně společných balkonů ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Vybrané společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům k užívání pro určitý účel, např. Pro dětské kočárky. Představenstvo bytového družstva má právo stanovit denní poplatek za užívání společných prostor.
2. Společná zařízení domu se mohou užívat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
3. Nájemci jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
4. Nájemci jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. Např. Odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
5. Způsobí-li nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci, osoby s nimi bydlící a jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě. Manipulace a skladování výbušných a hořlavých látek v domě podléhají příslušným nařízením a vyhláškám a výslovnému souhlasu družstva, včetně povoleného množství těchto látek.
2. Družstvo zajišťuje a kontroluje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
 - a) mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu
 - c) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
 - d) údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, základů apod.

Bytové družstvo Chabařovická 1321-1326

V. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý nájemce bytu obdrží od družstva dva klíče od hlavních domovních dveří. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
2. Při vzniku nájemního práva k bytu obdrží nový nájemce od družstva též klíč od vchodových dveří k bytu.
3. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány nájemci bytů, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domu a jejich zařízení. S uložení klíčů seznamuje družstvo na vývěsce v domě. V případech trvalejšího a částečného užívání příslušné části domu nájemcem bytu mu družstvo poskytne na požádání a za úhradu klíč.
4. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, např. Do strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. Jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložení seznámí družstvo na vývěsce v domě.
5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.

VI. Klid v domě

1. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem nebo zápachem. Toto opatření se vztahuje i na návštěvy pohybující se v bezprostředním okolí domu.
2. Pokud je nájemce bytu nucen provozovat nadměrný hluk ve svém bytě, např. V důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Tato činnost se zakazuje v neděli a v době státních svátků.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.
4. Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti y hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu.
5. Rušitele klidu a pořádku v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na obvodní úřad, může také uplatnit další opatření, která vyplývají ze stanov, včetně vyloučení z družstva.

VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, jejich svodů a dalších vedení je třeba svolení družstva.
4. Čištění věc, 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. Zametání balkonů do vnějšího prostoru domu je zakázáno.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

Bytové družstvo Chabařovická 1321-1326

VIII. Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejím prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Družstvo vhodně označí každý byt řadovým číslem. To platí též o označení podlaží, výtahu, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů plynu, hlavních měřidel apod.
3. Nájemci bytů a nebytových prostorů jsou povinni označit svůj byt a prostor, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
4. Jakékoliv 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.

IX. Chov domácích zvířat

1. Nájemci bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo. Za přiměřený počet se považují např. 1 pes nebo 1 kočka.
2. Nájemci jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu a to zejména zápachem a hlukem. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě a okolí chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata způsobí v domě.
3. Pro chov domácích zvířat, jsou nájemci bytu povinni dodržovat příslušné vyhlášky nařízení a zvláště dbát o zdravotní stav těchto zvířat. Obdrží-li družstvo písemnou stížnost na jednání chovatele stvrzenou min. Dvěma nájemci, může družstvo tuto záležitost považovat za porušení Domovního řádu.
4. Držení nebezpečných zvířat a plazů v bytě se v domě zakazuje.
5. Nájemce bytu je povinen nahlásit družstvu záměr a chov všech cizokrajných zvířat.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Družstevní domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Tento domovní řád se vztahuje na všechny uživatele bytů a nebytových prostor s tím, že jejich bydlení a užívací právo může být dále upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. 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.
4. Družstevní domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
5. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne 26. 10. 1999

Za představenstvo Bytového družstva Chabařovická 1321-1326

Místopředseda družstva

Předseda družstva