

Domovní řád

SBD Libčice nad Vltavou

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 jiným účelům než k bydlení (např. podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory (části) domu.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé vody a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

čl. 3.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
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, případně i výměnu měřičů tepla, teplé a studené vody. Ve vyjimečných 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 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 nebytových prostorů za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně i výměnu měřičů tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie a podobně doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostorů) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemného vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.
3. Pohyb zvířat vně objektů je vymezuje vyhláška městského úřadu.

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.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.

čl. 6

Prádelny, sušárny, mandlovný

Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovný stanoví výbor domovní samosprávy. U prádelny a mandlovný je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování uhradit pověřené osobě v domě: paušální poplatky nebo úhradu podle zápisu spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a výpočtu.

čl. 7

Stavební úpravy v bytě

Stavební úpravy v bytě, v nebytových a společných prostorech podléhají předchozímu schválení družstva.

čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce například balkónů a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech a podobně 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 a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat pořádek a čistotu v domě. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách 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 a odklizení sněhu z chodníku přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem samosprávy.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

čl. 10

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

čl. 11

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 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i 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.

**Domovní řád byl schválen představenstvem SBD Libčice nad Vltavou
a nabývá účinnosti dne 6. 2. 1996**

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIBČICE n. Vlt.
252 66 Libčice nad Vltavou
vedení družstva

