Bytové družstvo Neratovice 1183-1185

Adresa : Dr. E. Beneše 1185, 277 11 Neratovice IČO : 25676881

D O M O V N Í Ř Á D

Článek 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu ve vlastnictví **Bytového družstva Neratovice 1183 - 1185**, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou a stanovami družstva.

Článek 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 (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti a pod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory a části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní koje).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, 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. Společné prostory domu jsou vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, mandlovny, kočárkárny atd.

Článek 3. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a stanovy bytového družstva.
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, zdraví a majetku osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva) 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 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 déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
6. **Nájemci bytů (nebytových prostor) 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 nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.**

Článek 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 domů a byla dodržována čistota v domě.**
2. **K chovu domácích zvířat je třeba písemný souhlas představenstva družstva.**

Článek 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 nájemců v domě. Umísťování 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 apod.**
- **zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně (včetně dodržování zákazu kouření na schodiších, chodbách a sklepních prostorách)**
- **zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.**
- **dbát na uzavírání oken na schodištích, v zimních měsících tato okna bez naléhavého důvodu neotevírat**

Článek 6. Prádelny, sušárny, mandlovny.

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví představenstvo družstva provozním řádem. Nájemce je povinen bezodkladně uhradit poplatky za využití pověřené osobě v domě v rozsahu a lhůtách stanovených tímto provozním řádem. Pověřenou osobu stanovuje představenstvo rovněž v provozním řádu.

Článek 7. Vyvěšování a vykládání věcí

1. **Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkony, lodžie a okna, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.**
2. **Květiny v oknech, na balkonech, ale i další předměty musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala ostatní nájemce ani nepoškozovala jejich zařízení a majetek. Je rovněž zakázáno vyhazování předmětů a vylévání kapalin z oken**
3. **Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva a stavebního úřadu.**

Článek 8. Zajištění pořádku a čistoty v domě.

1. **Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu včetně odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených představenstvem družstva.**
2. **Při znečištění společných prostor nad běžný rámec a to individuální činností nájemce (např. schválené stavební úpravy v bytě, rekonstrukce bytového jádra, znečištění chovanými domácími zvířaty apod.), je nájemce povinnen provést úklid tohoto nadměrného znečištění vlastními silami nebo na svůj náklad. V případě, že tuto svoji povinnost nesplní, je představenstvo družstva oprávněno na nájemci vymáhat náklady, které družstvu s úklidem tohoto nadměrného znečištění vznikly.**
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

Článek 9. Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě že, členská schůze družstva rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel klíče od domovních dveří v počtu odpovídajícím počtu v bytě evidovaných osob.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva družstva uloženy na určeném místě.

Článek 10. Klid v domě

1. **Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce 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.**

Článek 11. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 8.12.1999.

V Neratovicích dne 10.01.2004

Aleš Kocourek
předseda představenstva BD