

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového Družstva SOPO
adresa: Sokolovská 29/75, Praha 8 186 00

Návrh pro jednání členské schůze

MOTTO:

MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA TOHO DRUHÉHO...

čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád družstva vychází ze Stanov družstva a zahrnuje i některá organizační pravidla. Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi obyvateli bytů, byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.
2. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě ..., tj. pro členy družstva, členy jejich domácností a všechny další osoby zdržující se v družstevních bytech včetně podnájemníků a návštěv, pro nájemce bytů, členy jejich domácností a všechny další osoby zdržující se v nájemních bytech včetně podnájemníků a návštěv jejich (dále jen „uživatel bytu“), dále pro nájemce a uživatele nebytových prostor včetně jejich zaměstnanců.

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 (např. k podnikatelské činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenstvím bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje, terasy apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, suterén, sušárny, dvorek, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, chodby, balkony (na schodišti), kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, společné antény.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravuje zejména hlava sedmá Občanského zákoníku a Stanovy družstva.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytovým družstvem pověřená osoba je oprávněna, 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 energie a medií (plynu). 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 neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen užívat byt i společné části domu a požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemce je povinen umožnit přístup do bytu za účelem provedení oprav prováděných družstvem (např. oprava kanalizace, rozvodů vody a plynu apod.)
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. 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.
7. Se souhlasem představenstva družstva mohou být v části bytu a nebytových prostorech zřizovány tzv. tiché provozování (např. práce s PC, redakční práce). Nájemce, který uvede svůj byt jako sídlo firmy, má povinnost tuto skutečnost oznámit představenstvu družstva.
8. Je-li nájemce, jehož část bytu slouží k podnikatelské činnosti člen družstva, sjedná představenstvo družstva s tímto členem družstva dohodu o zvýšení platby za služby, s přihlédnutím ke skutečnému zvýšení nákladů za tyto služby vzniklé provozem jeho podnikatelské činnosti.
9. Je-li nájemcem, jehož část bytu slouží k podnikatelské činnosti člen družstva, nebo jedná-li se o nájemní byt, je představenstvo družstva oprávněno sjednat nájemné z té části podlahové plochy, která slouží k podnikatelské činnosti, maximálně ve výši dvojnásobku základního nájemného (dle §15, vyhl. MF ČR č. 176/1993 Sb.). Případné zvýšení cen za služby spojené s provozem podnikatelské činnosti je uvedeno v bodu 8. Domovního řádu;
10. U podnikatelské činnosti v nebytových prostorech je výše nájemného sjednáno s představenstvem družstva dohodou. Případné zvýšení cen za služby spojené s provozem podnikatelské činnosti bude řešeno obdobně, jak je uvedeno v bodu 8. Domovního řádu.

11. Předávání klíčů od domů cizím a neohlášeným osobám (trvale) je hrubým porušením Domovního řádu.
12. Využívání společných prostor v domech (§ 2 zákona č. 72/1994 Sb.) jiným způsobem než ke kterému jsou určeny, podléhá souhlasu nájemníků domu a představenstva družstva.
13. Pro obnovu vnějších (venkovních) nátěrů oken, parapetů a vnější strany vstupních bytových dveří je nájemník povinen používat jednotně určenou barvu. V případě nedodržení určené barvy k nátěrům je povinen ji na vlastní náklady odstranit.

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 byl dodržována klid a čistota v domě. V bytech nesmí nájemníci chovat jiná zvířata (ježci, pavouci, hadi aj.), která mohou být na obtíž ostatním nájemníkům domu.
2. V domech je zakázáno přechovávat nebezpečná zvířata a šelmy.
3. Nájemce nesmí v bytech zřizovat chovné stanice

čl. 5

Užívání společných prostorů a zařízení domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
2. Umístování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
3. Nájemci jsou povinni zejména:
 - ◆ umožnit přístup k uzávěrům, měřičům;
 - ◆ zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně;
 - ◆ zabezpečit, aby věci uložené v příslušenství bytů (komory, sklepy) nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců;
 - ◆ nepřetěžovat výtahovou kabinu

čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoli zařízení a předměty.

2. Květiny v oknech, na lodžích 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 a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Vyvěšování reklamních tabulí a vizitek na plášť domů a zařízení v domech, včetně instalace zvláštních poštovních schránek podléhá souhlasu představenstva

čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze bytového družstva 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, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, čištění dvorku a to podle zásad a v rozsahu stanovených představenstvem družstva.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (dvorek).
3. Nájemce zodpovídá za čistotu a pořádek v domě při provádění různých oprav nebo rekonstrukce bytu. Musí pak zajistit úklid a odvoz sutě a odpadu tak, aby neobtěžoval ostatní nájemníky v užívání společných prostorů.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady odstranit jim zapříčiněné škody ve společných prostorech a zařízeních domů.
5. Způsobí-li znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce, nebo další osoby užívající byt, nebo jiná zjištěná osoba (např. návštěva), je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit, jinak bude znečištění odstraněno na náklady nájemce bytu.
6. Za znečištění je považováno i odložení nepotřebných předmětů, stavební sutě, objemného odpadu apod. na chodbách, sklepních prostorách, sušárnách a dvorku..
7. Do popelnic patří pouze komunální odpad. K ukládání tříděného odpadu jsou určeny popelnice umístěné mimo dům. Do popelnic není dovoleno ukládat objemný ani elektronický odpad. Pro tento je určen sběrný dvůr v ulici Vosmíkových.
8. Každý uživatel bytu odpovídá za udržení pořádku kolem popelnic

čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že představenstvo 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 dva klíče od domovních dveří

2. Nájemci jsou povinni řádně a čitelně si označit zvonky u vchodu

čl. 9 ***Klid v domě***

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. Nájemce je povinen utlumit na míru přiměřenou hlasitost rozhlasových a televizních přijímačů, hudebních a jiných aparatur, včetně hry na hudební nástroje.
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. 10 ***Požární ochrana***

Všechny fyzické a právnické osoby jsou povinny:

1. Podle zákona č. 133/85Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů zákona č. 91/96Sb. a následných předpisů si počínat tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řád, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcem nebo obchodními organizacemi k materiálům, látkám nebo výrobkům.
2. Udržovat tepelné, elektrické, plynové nebo jiné spotřebiče v náležitém technickém stavu, zabezpečovat provádění předepsaných technických revizí. Pečovat o to, aby se v blízkosti těchto spotřebičů nenacházely snadno hořlavé látky. Dbát na to, aby roztopená přítomná tělesa, zapnuté elektrické a plynové spotřebiče nebyly ponechány bez dozoru. Dodržovat bezpečné vzdálenosti spotřebičů od stavebních konstrukcí, podlahové krytiny a zařizovacích předmětů, určené návodem na instalaci a užívání spotřebičů.
3. Přesvědčit se před instalací nebo používáním elektrických spotřebičů, zda je rozvod elektrického proudu jištěn předepsaným jističem včetně zemnění a zda hlavní bytový jistič odpovídá celkovému příkonu elektrického proudu užívaných spotřebičů.
4. Používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené. Při používání spotřebiče na propan-butan ukládat tlakové nádoby nebo instalační teploměry na lehkém přístupném a dostatečně větratelném místě.

čl. 11 ***Závěrečná ustanovení***

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení Domovního řádu se vztahují v plném rozsahu na členy bytového družstva a nájemce bytů, kteří členy bytového družstva nejsou a nájemce nebytových prostorů, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak.

**Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového Družstva SOPO... dne
..... a nabyl účinnosti dne**

Za představenstvo družstva předseda představenstva