

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech v majetku nebo správě Stavebního bytového družstva VYŠEHRAD, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem a mezi správcem a vlastníkem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a stanovami družstva.

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. garáže, ateliéry, prodejny).
Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, balkony a terasy přístupné ze společných prostor, prádelny, sušárny, kočárkárny, domovní kotelny a komíny, 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. oplocení, sadové úpravy) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství (např. kontejnerová stání).

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, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. 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 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 nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu nebo správci nebo výboru domovní samosprávy místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemci bytů nebo 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 práva 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. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a okolí. Není dovoleno volné pobíhání psů po domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

čl. 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ 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 a 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 a komorách mimo byt nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 6

PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

1. Způsob užívání prádelny, sušáren a mandloven stanoví členská schůze domovní samosprávy nebo společenství vlastníků nebo výbor domovní samosprávy.
2. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
3. U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovně a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

čl. 7

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu, balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech 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 družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

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 domovní samosprávy nebo společenství vlastníků 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 sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výběrem domovní samosprávy.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

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 alespoň dva klíče od hlavních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

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. V této době není dovoleno používat technické vybavení prádelen a mandloven.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů nebo nebytových prostorů v domě.

Domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 12.8.1997
a nabývá účinnosti dnem 1.10.1997.

předseda představenstva
Ing. Karel K ö r b e r

místopředseda představenstva
Helena G ö r n e r o v á