

DOMOVNÍ ŘÁD

I. 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 (například k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (například sklep, komora mimo byt apod.)
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání – zejména střecha, základy, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, i ty části, které jsou příslušenstvím domu – např. studna, oplocení, dvůr, a společná zařízení domu – např. vybavení společné prádelny.
5. Pro účely tohoto řádu je dále pod pojmem „družstvo“ myšlena osoba, pověřená družstvem.

II. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje občanský zákoník, stanovy a vnitřní předpisy družstva a nájemní smlouva.
2. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí, zajišťující ostatním výkon stejných práv, a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování topných těles, vyměňování či odstraňování kamen, zejména osazování plynových a olejových kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Bytové družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střechách domů lze jen výjimečně a s předchozím písemným souhlasem družstva, a to postupem s ním dohodnutým.
4. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
5. Družstvo je oprávněno po předchozím písemném oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policii i bez souhlasu nájemce. O takovém zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí písemný protokol.

6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

7. Po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat družstvu na jeho výzvu byt (nebytový prostor) vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízením, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od družstva v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru) družstvu uhradit ve stanovené lhůtě.

III. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Jednotliví nájemci (vlastníci) jsou povinni zajistit úklid společných částí domu podle rozdělovníku zpracovaného výborem samosprávy domu :

- zametání a mytí schodů a chodeb podle potřeby, nejméně však jednou týdně, udržování čistoty ve sklepě a na půdě, čištění schodišťových oken, osvětlovacích zařízení, zábradlí, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny, průjezdů.
- čištění a odklizení sněhu z chodníků a cest přilehlých k domu atd.

Tato činnost může být vykonána fyzickou osobou za úplatu, rozhodne-li o tom členská schůze (společenství vlastníků) domu. Náklady jsou hrazeny v nájmem.

3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

IV. Užívání společných částí domu

1. Společné části domu mohou nájemci a osoby s nimi žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory, půdy a jiné účelově neurčené společné části domu se udržují volně a nelze v nich umísťovat předměty, které nepatří k vybavení domu.

2. Nájemci jsou povinni zejména:

- .umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - . dodržovat zákaz kouření a používání otevřeného ohně ve všech společných částech domu a sklepech,
 - . ve sklepech a kočárkárnách neukládat pohonné hmoty a neparkovat v těchto místnostech žádná motorová vozidla.
 - . zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
3. Pokud je to účelné a možné, vyhradí družstvo na vhodném místě prostor pro umístění dětských kočárků. V jiných společných částech domu nelze kočárky umísťovat.
4. Odpadky a vychladlý popel se vysypávají do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud je lze bez potíží příp. vynášet ke sběrným vozům.
5. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu (až na oprávněné výjimky) není povoleno.

V. Prádelna, sušárna, mandlovna

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovny se určuje podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou.

2. U prádelny a mandlovny bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení prací uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. U prádelny a mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

VI. Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců, např. na hlučnost či znečišťování společných částí domu, může družstvo chov domácích zvířat zakázat.
2. Chovat psy a kočky v bytech je dovoleno po předchozím oznámení samosprávě domu.

VII. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech, apod. musí zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu.
3. Pro instalaci venkovních televizních antén a svodů je třeba písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu antény, která narušuje bezpečnost okolí, stavební stav či vzhled domu.

VIII. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. Pokud se nadpoloviční většinou hlasů členská schůze domu dohodne (a vedou-li od domovních dveří zvonky do všech bytových i nebytových jednotek a nebrání-li tomu jiné důvody) o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto respektovat. Výbor samosprávy domu je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří. V době, kdy má být dům uzamčen, musí být uzamčeny všechny jeho vchody (i do dvora apod.).
2. Klíče od společných částí a zařízení domu jsou podle rozhodnutí členské schůze uloženy na určeném místě nebo u určené osoby.

IX. Klid v domě

1. Nájemce je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
2. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin je v celém domě klid. V této době není dovoleno používat hlučných přístrojů ani vykonávat jakoukoli činnost působící takový hluk, který by pronikal do okolí.

X. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení domovního řádu se přiměřeně vztahují i na vlastníky bytů v domě, nájemce a vlastníky nebytových prostor a podnájemce.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude ho řešit pověřený orgán družstva : výbor samosprávy, představenstvo, kontrolní komise.
3. Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, může družstvo jednostranně ukončit nájem bytu výpovědí nájmu nebo vyloučením z družstva.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Benešov u Prahy dne 1. dubna 2008 a nabyl účinnosti dne 1. července 2008.

Miroslav Kundrt
předseda

Petr Jíša
místopředseda