

Domovní řád stavebního bytového družstva Ocelář Kladno

ČI. I – Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech Stavebního bytového družstva Ocelář Kladno, dále jen „družstvo“, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanských zákoníkem a stanovami družstva.

ČI. II – Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. 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 činnosti, garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.). Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, 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) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

ČI. III – Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava 7 občanského zákoníku.

Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.

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 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.

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.

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 zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).

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.

ČI. IV – Držení domácích zvířat

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.

Písemného souhlasu družstva je třeba k držení více než dvou domácích zvířat.

ČI. V – Užívání společných částí (prostorů a zařízení domu)

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.

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 hmyzu a hlodavců.

ČI. VI Prádelny, sušárny, mandlovny

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor domovní samosprávy.

U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální, příp. jinak stanovené poplatky, pověřené osobě v domě. U prádelen 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 mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě. Nájemce je povinen po použití prádelny, sušárny nebo mandlovny použité prostory uklidit a vybavení vyčistit.

ČI. VII – Vyvěšování a vykládání věci

Nájemce bytu (nebytového prostoru) nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii, na fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení a předměty.

Při vyvěšování prádla v oknech, na balkonech a na lodžích je třeba dbát, aby voda nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

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 její vzhled.

ČI. VIII – Klepání a čištění předmětů

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty lze pouze od 06,00 hod. do 22,00 hodin, a to jen v místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností a za předpokladu neomezení práv ostatních nájemců prachem, hlukem apod.

Pokud dojde ke znečištění prostoru určeného k vyklepávání a vytřepávání, okolí domu, nájemce musí toto znečištění okamžitě odstranit.

Na chodbách, schodištích, půdách a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

ČI. IX – Zajištění pořádku a čistoty v domě

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. V případě, že členská schůze domovní samosprávy rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů (nebytových prostor), 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 odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a úklidu kontejnerových stání dle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy.

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

Ve společných částech domu (např. sklep, prádelna, sušárna, schodiště, chodby apod.) je zakázáno kouření a používání otevřeného ohně.

ČI. X – Otevírání a zavírání domu

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.

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.

ČI. XI – Klid v domě

Nájemci jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

V době od 22,00 do 6,00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. Členská schůze může začátek doby nočního klidu stanovit od 20,00 hodin.

Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

ČI. XII – Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.

Domovní řád byl schválen představenstvem Stavebního bytového družstva Ocelář Kladno dne 27.8.1996 a nabyt účinnosti dnem 1.10.1996.