

DOMOVNÍ ŘÁD

Stavebního bytového družstva Semily, Bavlnářská 360

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostorů a společných částí domu v domech bytového družstva SBD Semily, Bavlnářská 360, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva.

Článek 1. – 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, garáže atd.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní 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, chodby, balkony, terasy, 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. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství a pozemky v majetku družstva.

Článek 2. – práva a povinnosti z nájmu bytu a užívání bytu u vlastníků

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu a vlastníkovu bytu (dále jen vlastník) v domě SBD plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci, nebo vlastníkovu, 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 a plynu. Ve výjimečných případech (havárií, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce (vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce (vlastníka) a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce (vlastník) je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce (vlastníka) oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemci (vlastníci) bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům (vlastníkům) 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.
7. Nájemci (vlastníci) bytů jsou odpovědní za jednání osob, které se pohybují v prostorách bytů, nebytových prostor, příslušenství bytů a společných částí domů, případně jejich okolí z jejich vůle, nebo s jejich souhlasem.
8. Nájemce (vlastník) bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
9. Štěkání psů v prostorách domu je vždy považováno za nadměrný hluk.
10. Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí.
11. V domě je zakázána držba zvířat, která jsou nebezpečná. Za nebezpečné se považuje zvíře, které je schopno zabít člověka (silou, jedem apod.).
12. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu zvířat. Za větší počet zvířat se považuje 3 a více zvířat.

Článek 3. – Užívání společných částí (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 (vlastníků) v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Ve společných prostorách je zakázáno rozdělávání otevřeného ohně. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit. Tento zákaz platí i pro sklepní koje.
2. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních prostor, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřeny.
3. Nájemci (vlastníci) jsou povinni zejména:
 - a. umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - b. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - c. zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu.
4. Způsob používání prádelen, sušáren a ostatních užitkových prostor stanoví výbor domovní samosprávy.
5. Je zakázán vstup na střechu domu vyjma pověřených osob v souvislosti s opravami, revizemi apod.

Článek 4. – Vyvěšování a ukládání věcí

1. Nájemce (vlastník) 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 být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Za škody vzniklé v důsledku užívání oken, balkonů apod. pro květiny nebo jiné předměty je odpovědný nájemce (vlastník) bytu (nebytového prostoru), který je tam umístil a je povinen tyto škody družstvu plně nahradit.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.
5. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě jen se souhlasem družstva a je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu, musí být předem vyžádáno. Vývěsky a nápisy uvnitř domu jen se souhlasem samosprávy. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní provozovatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
6. Předměty nečisté a nevhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech a balkónech.

Článek 5. – Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce (vlastník) a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemce (vlastník) je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. Zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků či schodů přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy. Tento úklid se zajišťuje dle dohody mezi nájemníky (vlastníky), případného rozpisu v příslušném objektu.
2. Schody, chodby a výtahové kabiny je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou týdně, jednou týdně čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepě, dvory, balkóny (pokud nejsou smluvně vyhrazeny pro jednoho nebo více nájemců), alespoň jednou za čtvrt roku čistit půdu, schodištní okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení
3. Nájemci (vlastníci) se můžou dohodnout, že pořádek a čistotu v domech si budou obstarávat sami, nebo platit úhrady za tyto služby.
4. Vyklepávat koberce a rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (tzn. nikoliv z oken a balkonů).
5. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách přípustné.
6. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken a balkonů.
7. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

Článek 6. – Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci (vlastníci) jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 do 6,00 hodin. V případě, že samospráva domu rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel nejméně jeden klíč od domovních dveří.
3. Za výrobu kopii klíčů a nakládání s kopiemi klíčů je odpovědný každý nájemce (vlastník).
4. V případě, kdy výrobu kopii zajišťuje družstvo děje se tak na náklady nájemce (vlastníka) požadujícího jejich výrobu.

Článek 7. – Klid v domě

1. Nájemci (vlastníci) jsou povinni užívat byt (nebytové prostory) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachem.
2. V době od 22,00 do 6,00 hod. jsou nájemci (vlastníci) povinni dodržovat noční klid.
3. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, používat hlučných přístrojů (vysavače, roboty, pračky atd.) a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, a podobné přístroje, aby hluk nezáležal do okolí.
4. Nájemci (vlastníci) jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.).
5. Jsou-li prováděny v bytě nebo v domě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání, sekání apod.) smí tak činit v denní době od 8,00 do 18,00 hod od pondělí do soboty. V neděli a ve svátek není dovoleno vykonávat tyto činnosti s nadměrným hlukem.
6. Klid v domě jsou povinni dodržovat i ostatní osoby zdržující se v domech.

Článek 8. – Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotřena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.

Domovní řád byl schválen shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Semily, Bavlňáňská 360 dne 16. 6.2014 a nabyl účinnosti dne 1. 7.2014.

Bohuše Randáková
předsedkyně představenstva

JUDr. Ladislav Poláček
místopředseda představenstva