

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu bytového družstva Tanvaldská, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanských zákoníkem 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. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. box či komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svíslé a vodovodní konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, sdělovací rozvody, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství (např. přístřešky pro popelnice).

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a stanovy družstva.
2. Bytové družstvo zajišťuje spolu s výkonem samosprávy plný a nerušený výkon práv člena-nájemce při užívání bytu a to v souladu se stanovami.
3. 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.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. Škody, které způsobí nájemce na domě nebo jeho vybavení (včetně společných prostor), je povinen uhradit.
6. Zástupci Bytového družstva (a osoby jimi pověřené – např. pracovníci provádějící opravy či revize) jsou oprávněni po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru v případech, určených stanovami (např. opravy a revize rozvodů a dalších společných částí).
7. 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 družstvo neprodleně nájemce vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.
8. Pro předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru dle předchozího bodu doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.).
2. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (např. hlukem – štěkotem a vytím, zápachem apod.) a byla dodržována čistota v domě.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - a. umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení PO
 - b. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c. zabezpečit, aby věci uložené mimo byt nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a další konstrukce jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžiiích 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 (včetně satelitních antén a jiných podobných zařízení) a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu představenstva družstva. Stavební řád může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnosti okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě a jeho příslušenství (prostor pro popelnice) pořádek a čistotu.
2. Nájemci jsou povinni třídit odpad a v maximální možné míře využívat příslušná úložiště.
3. Je zakázáno odkládat k nádobám na směsný odpad nadrozměrné předměty a nebezpečný odpad.

čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemníci jsou povinni vždy zavírat vchodové dveře i dveře v průchodech mezi vchody. Nesmí vpouštět do domu cizí osoby, pokud jim nejsou známy (s výjimkou pracovníků záchranných složek, policie apod.). Ostatní dveře (např. zadní) jsou povinni zamykat.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každá domácnost nájemce obdržela klíče (popř. čipy) od domovních dveří podle počtu přihlášených osob starších 6 let.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy na určeném místě.

čl. 9

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby v průběhu celého dne neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hod do 6.00 hod, jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů.
3. Domovní řád nabývá účinnosti dnem schválení členskou schůzí.
4. Domovní řád byl schválen:

Dne:

Za představenstvo DB Tanvaldská: