

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl.I

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva. Domovní řád platí přiměřeně i na vztah mezi družstvem a vlastníkem bytu.

Čl.II

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. podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry atd.). 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 používány (sklepní box, spižňní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, sušárny, prádelny, půdy, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Za společné prostory se považují příslušenství domu (např. studny, oplocení, septik, ČOV) a stavby vedlejší.

Čl.III

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a ustanovení Stanov SBD.
2. SBD je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Pracovníci prokazatelně pověřeni SBD jsou po předchozím oznámení nájemci oprávněni vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, popř. 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 SBD 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 také povinen po předchozím oznámení SBD umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem posouzení

technického stavu bytu (nebytového prostoru) a k provedení odečtu, kontroly, příp.výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. Stavební a dispoziční úpravy v bytech (nebytových prostorách) mohou být prováděny pouze s výslovným souhlasem SBD a za podmínek jím stanovených.
6. 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 stavu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl.IV

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 přilehlých prostorách. Zároveň je nutné respektovat požadavky a povinnosti plynoucí z vyhlášek MÚ (OÚ) v místě.
2. Písemného souhlasu SBD je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

Čl.V

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 v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez souhlasu SBD dovoleno.
2. Nájemci (i 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, půdách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu,
 - d) neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči el.proudu, s vodoměry, měřícími a regulačnímu prvky, rozvody tepla, je přísně zakázána. K těmto zařízením musí být zajištěn přístup,
 - e) nájemci jsou povinni dodržovat předpisy upravující oblast požární ochrany.

Čl.VI

Prádelny, sušárny, mandlovn

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor samosprávy, stejně tak způsob evidence užívání, která je podkladem k vyúčtování.

Čl.VII

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu SBD umisťovat na vnější konstrukce, např.střech, balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakékoliv 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 nutný předchozí písemný souhlas SBD.

Čl.VIII

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Úklid domu na základě rozhodnutí či schůze samosprávy, provádějí sami nájemci bytů a jsou tito povinni se podílet na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty ve všech společných prostorách, včetně oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to dle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy. Pokud nedojde k dohodě v rámci členské chůze samosprávy, zajistí provádění úklidu SBD za úhradu.
2. V případě smluvního podnájmu bytů zodpovídají za úklid nájemci bytů.

Čl.IX

Otvírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin. V případě, že výbor samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen jiným způsobem, jsou všichni bydlící povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody atd. a měřicí a regulační přístroje, jsou dle rozhodnutí výboru samosprávy uloženy na určeném místě a informaci o jejich uložení musí mít vlastník domu, tj.SBD tak, aby mohl sám provádět evidenci, zajistit kontrolu a odečty správců sítí.

Čl.X

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 hod jsou nájemci, včetně nájemců nebytových prostor povinni dodržovat noční klid.

Čl.XI
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 v domech.

Domovní řád byl schválen představenstvem SBD v Klatovech dne 3.12.1996 a nabyl účinnosti dnem 1.4.1997.