

Domovní řád pro domy a byty ve vlastnictví nebo správě Stavebního bytového družstva Čelákovice

Článek 1 – Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Čelákovice, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemcem nebo vlastníkem bytu (uživatel) je stanovena občanským zákoníkem, Stanovami SBD, případně smlouvou o správě domu nebo bytu ve vlastnictví osob (v návaznosti na zákon č.72/1994 Sb.). Domovní řád je platný i pro domy ve správě SBD, pokud společenství vlastníků tohoto domu nerozhodne jinak.

Článek 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 (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) bytu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny atd. a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují i příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Článek 3 – Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Každý uživatel je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání bytu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel bytu 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.
3. Uživatel (popř. vlastník) nesmí bez předchozího souhlasu družstva (popř. zástupce SVJ) provádět v bytě žádné stavební úpravy, rekonstrukce rozvodů vody a elektroinstalace.
4. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit družstvu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 4 – Držení domácích zvířat

1. Nájemce nebo vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, akvarijní rybky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě. Chov hospodářských zvířat je v domě zakázán.
2. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat, exotických zvířat a rybiček za účelem výdělečné činnosti.
3. Každý majitel psa je povinen v domě a v prostorách k němu patřících, vodit psa pouze na vodítku, dbát na to, aby neznečišťoval společné prostory domu a veřejná prostranství a odstranit nečistotu způsobenou jeho psem.

Článek 5 – Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (botníky, skříně, obaly atd.) není ve společných prostorách povoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - umožnit volný přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, komín.dvířkům
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
 - dbát, aby hasící zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu)

Článek 6 – Prádelny, sušárny, mandlovn

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví domovní schůze schválením nadpoloviční většinou všech uživatelů bytů, která rovněž v případě neměřené spotřeby energií rozhodne o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel tohoto zařízení je povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování uhradit stanovené paušální poplatky pověřené osobě v domě (pokud nedojde k jiné dohodě).
2. U prádelen a mandloven, kde je prováděno měření spotřeby vody a elektřiny, je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn.

Článek 7 – Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka domu.

Článek 8 – Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni provádět pravidelné úklidové práce ve všech společných částech domu dle rozhodnutí domovní schůze (zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu v zimním období z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp ...) pokud tyto práce nebudou zajišťovány jiným způsobem.
3. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

Článek 9 – Odemykání a uzavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni uzamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že domovní schůze rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou povinni všichni uživatelé bytů v domě toto rozhodnutí respektovat. Uživatelé bytů jsou povinni na své náklady si zajistit klíče od domovních dveří a spol. prostor.
2. Klíče od vyhrazených společných prostor (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, výlez na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody a regulace tepla) jsou dle rozhodnutí domovní schůze nebo BD uloženy na určeném místě.
3. Nájemci nebo vlastníci bytů jsou povinni opatřit vchodové dveře bytů, poštovní schránky a zvonky jmenovkami a udržovat je v řádném a aktuálním stavu.

Článek 10 – Klid v domě

1. Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem apod.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.

Článek 11 – Garážování motorových vozidel

1. Držitel motorového vozidla je povinen věnovat péči elektrické výzbroji, palivovému systému a nádrži a udržovat tyto součásti v takovém stavu, aby nemohlo dojít k požáru.
2. V garáži je možné provádět jen drobné opravy vlastního vozidla, které má stanoviště v této garáži hlášeno. Při demontáži součástí, které znemožní okamžité vyvezení vozidla v případě nebezpečí, je nutno vypustit z palivové nádrže pohonné hmoty a uložit je mimo prostory garáže.
3. V garáži je povoleno spouštění a chod motoru jen v nezbytně nutné míře. Po nastartování musí vozidlo neprodleně opustit prostory garáže. Nepřipouští se delší chod motoru naprázdno též ve společných prostorách domu. Nepřipouští se bezdůvodné manévrování, pojíždění a projíždění vozidla jak v garáži, tak i ve společných prostorách.
4. Uživatel garáže je povinen dbát, aby při spouštění a provozu vozidla nezatěžoval ostatní uživatele domu nadměrným hlukem, výfukovými plyny a nečistotou.
5. V garáži je možno skladovat jen nezbytně nutný počet pneumatik a duší, 40 l pohonných hmot v řádně zajištěné nádobě z nehořlavého materiálu. Čistící a konzervační prostředky musí být uloženy jen v uzavřené ohnivzdorné nádobě.
6. V garáži je zakázáno manipulovat se zdroji ohně, až již s chráněným nebo nechráněným plamenem, se žhavicími nebo žhnoucími předměty jakéhokoliv druhu a povahy a kouření.
7. Je zakázáno vylévat zbytky pohonných látek, olejů a čistících prostředků do kanalizačních odpadů. K zasypání nečistot je možno použít písku, pilin absorpčních materiálů.

Článek 12 – Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných a vnitrodružstevních předpisů.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahuje i na vlastníky bytů v těchto domech, jakož i v domech, kde družstvo vykonává správu na základě příslušné smlouvy.
3. Domovní řád byl projednán představenstvem Stavebního bytového družstva v Čelákovcích a schválen dne 23.6.2009 s účinností od 1.7.2009.

**Stavební bytové družstvo Čelákovice, Stankovského 1636, 250 88 Čelákovice, tel. 326 991 431
Úřední hodiny: Po 8.00-11.00 hod., Čt 8.00-11.00, 13.00-17.30 hod.**

Ing. Zbyněk Pospíchal v.r., předseda představenstva

Jiří Neuman v.r., ředitel SBD