

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA DOMU Sokolská 7, Brno

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahující domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto členská schůze očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

I. Povinnosti družstva vůči nájemcům bytů

3. Družstvo je povinno pečovat o společné části a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům družstevních bytů nerušené bydlení a využívání služeb souvisejících s bydlením v domě. V tom družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, společné rozvody kanalizace, vody, elektřiny, plynu, společnou anténu a to i když jsou umístěny mimo dům. Družstvo pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možnosti i modernizace společných částí domu. Družstvo pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domu.
4. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
5. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců družstevních bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, zajišťuje úhradu daní a pojištění domu.
6. K úhradě prací družstva spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemců družstevních bytů ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

II. Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu

7. Nájemce družstevního bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajišťoval nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem. Termín realizace těchto požadavků je závislý na dostatku prostředků ve fondu oprav. V případě více požadavků rozhoduje o pořadí jejich realizace členská schůze.
8. Úklid, údržba a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce družstevního bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemce družstevního bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v nájemní smlouvě. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu. Není-li ani to možné, rozhoduje členská schůze.
9. Nájemce družstevního bytu – člen družstva může provádět úpravy bytu, které nezasahují do nosných konstrukcí domu podle vlastního uvážení, avšak v souladu s platnými předpisy; úpravy zasahující do nosných konstrukcí může provádět pouze s písemným souhlasem družstva. Nájemce družstevního bytu – nečlen družstva může provádět úpravy bytu jen s písemným souhlasem družstva. Žádná z těchto úprav však nesmí ohrozit výkon užitelského práva ostatních nájemců družstevních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemce družstevního bytu provádět jen s písemným souhlasem družstva. Pokud při opravách a úpravách bytu bude jeho nájemce užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva.
10. Pověřený funkcionář či pracovník pověřený družstvem může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce družstevního bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce družstevního bytu nemůže odmítnout vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje zjištění technického stavu bytu, zjištění stavu měřidel, úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelné události.
11. Nájemce družstevního bytu je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce domu a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím platí nájemce družstevního bytu měsíční zálohy na služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované mu družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30. června následujícího roku.

12. Prostředky fondu údržby a oprav se používají na úhradu nákladů na údržbu, opravy a modernizaci jakož i k odstranění havarijních stavů společné části bytového fondu jako jsou zejména: povrch domu (střecha, fasáda, výplně otvorů, oplechování, balkonové zábradlí, okapové žlaby a svody), společné instalace až k bytovým uzávěrům nebo měřičům, resp. k napojení bytového rozvodu na rozvod společný, izolace proti vlhkosti, základy domu, společné prostory (sklepy, chodba, schodiště, dvůr, vchody). Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

13. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemníků. Vchody, chodby, schodiště, dvory apod. musí zůstat volně. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům družstevních bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům družstevních bytů k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky, pro botníky atd.
14. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
15. Nájemci družstevních bytů jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody a k měřičům spotřeby energie a vody i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
16. Nájemci družstevních bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
17. Způsobí-li nájemce družstevního bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách bytu a zařízení domu, je nájemce družstevního bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce družstevního bytu.
18. Používá-li nájemce družstevního bytu nebo osoby s ním bydlící osvětlení společných prostor, zodpovídá za zhasnutí osvětlení ihned, jakmile skončí s používáním těchto prostor (např. chodba, sklep).

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

19. Nájemci družstevních bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě; způsobí-li nadměrné znečištění společných prostor (např. tekutinami, vysypáním pevných látek, nadměrným zaprášením apod.), jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit.
20. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména
 - mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání;
 - čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu;
 - osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
21. Rozhodne-li družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou nájemci družstevních bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě nájemci družstevních bytů neplatí úhrady (za tyto služby nebo jejich část).

24. Každý nájemce družstevního bytu a osoby s ním bydlící odpovídají za osoby, které vpusť do společných částí

domu.

VI. Klid v domě

25. Nájemce družstevního bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, zejména nadměrným hlukem.
26. Pokud je nájemce bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.
27. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.
28. Nájemci družstevních bytů a nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti zejména z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu.
29. Rušitele klidu vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzva uposlechnuta, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li veřejné napomenutí, obrátí se družstvo na obecní (obvodní) úřad.

VII. Vyhěšování, vykládání a čištění věcí

30. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
31. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmačela zdi.
32. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení družstva.
33. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
34. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

VIII. Informační zařízení v domě

35. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům družstevních bytů. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
36. Nájemci družstevních bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
37. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

38. Nájemci družstevních bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
39. Nájemci družstevních bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon užitvých práv ostatních nájemců družstevních bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
40. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou nájemci družstevních bytů povinni zajistit její dodržování.

X. Ustanovení společná a závěrečná

41. Družstevní domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
42. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci – nečlenové družstva, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
43. Spory vzniklé mezi nájemci družstevních bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci družstevních bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
44. Družstevní domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
45. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva.