

Za účelem zabezpečení pořádku v domech Sportovní 2719 a 2720 v Mělníku a zájmu dobrého občanského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor vydává Bytové družstvo Mělník 2719/2720 (dále jen družstvo) tento

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Práva a povinnosti z užívání bytů

- (1) Družstvo jako vlastník domu je povinno zajistit všem členům družstva plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytů a poskytovat v mezích svých provozních možností dohodnuté služby spojené s bydlením v domě. Starat se o řádnou a včasnou údržbu, opravy a modernizaci družstevního domu, s výjimkou vnitřních prostorů jednotlivých bytů, pečovat o společné vnitřní a vnější prostory domu, provoz společných technologických zařízení a technických sítí s výjimkou údržby, oprav a výměny technologických zařízení a technických sítí jednotlivých bytů. Osvětlení domu musí být zabezpečeno ve všech veřejně přístupných prostorách tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Družstvo je povinno zabezpečit označení všech hlavních uzávěrů (voda, plyn, elektřina), k nimž musí být zabezpečen přístup. Družstvo je povinno na viditelném místě umístit skříňku, v ní uvést telefonní čísla policie, zdravotní záchranné služby, požární záchranné služby, havarijní služby apod., jméno osoby a telefonní číslo osoby zajišťující servis výtahů.
- (2) Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva uživatele bytu ohrožen, má uživatel bytu právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na úhradu musí uživatel bytu uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 3 měsíců od odstranění závad.
- (3) Členové družstva a členové jejich domácností mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž tyto slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon stejných práv a nedostali se do rozporu s dobrými mravy. Zejména se jedná o úmyslné poškozování malby stěn na chodbách a venkovních omítkách, poškozování kabin výtahů, skleněných výplní dveří vchodů, osvětlení chodeb, sklepů, zámků vchodových dveří a zámků ve dveřích sklepů a dalších místností společného užívání, zařízení domácích telefonů (panely, tlačítka a elektrické otvírání vchodových dveří). Úmyslné hrubé znečišťování všech společných prostor domu (chodby, schodiště, sklepy, kabiny výtahů, prostory před vstupy do domu). Při zjištění viníka škody má družstvo právo vymáhat na něm odstranění všech škod způsobených jím samým nebo příslušníky jeho domácnosti, případně jeho návštěvníky. Pokud viník i přes výzvu družstva škodu neuhradí ve stanovené lhůtě považuje se takové jednání za hrubé porušení stanov družstva.
- (4) Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných kontejnerů, je zakázáno do nich odkládat rozměrné předměty, stavební materiál, sutě a ostatní odpadky, které nejsou běžným domácím odpadem. V prostoru nádob na odpadky je povinností všech dbát na čistotu a pořádek včetně okolí.
- (5) Bez souhlasu družstva není člen družstva oprávněn provádět v bytě stavební úpravy na rozvodech energií a médií, ani jiné podstatné změny podléhající ohlašovací povinnosti dle stavebního zákona.
- (6) Člen družstva, člen jeho domácnosti nebo podnájemník, který je nucen pro potřeby oprav uzavřít domovní uzávěry médií (topení, voda) a energií (elektřina, plyn) musí nejdříve kontaktovat člena představenstva a dále dbát jeho pokynů. Toto ustanovení se netýká havarijních stavů.

- (7) Pro případ havárie, odečtů a kontroly vedení médií apod., se z důvodu možné nepřítomnosti člena družstva a členů jeho domácnosti v daném bytě, člen družstva zavazuje, že předá členu představenstva svoje telefonní číslo nebo adresu pobytu kde se bude zdržovat, popřípadě jméno, příjmení a telefonní číslo (adresu) osoby, která je oprávněná umožnit přístup do jeho bytu.
- (8) Člen družstva je povinen na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své příjmení, případně příjmení dalších uživatelů.
- (9) Člen družstva je povinen dbát při pěstování květin na oknech a lodžích, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu, při zalévání, aby nedocházelo k stékání vody po fasádě, oknech či lodžích v nižších patrech. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken a lodžii.
- (10) Na lodžích je dovoleno jenom kartáčování šatstva, polštářů apod. Na lodžích je dovoleno sušit prádlo vyždímané, aby voda nestékala po omítkách a nižších patrech lodžii. Možnost sušit prádlo je také v sušárně, i zde je dovoleno sušit prádlo pouze vyždímané, po usušení prádla je povinností sušárnu uklidit.
- (11) Kouřit a používat otevřeného ohně je zakázáno ve všech společných prostorech v domě včetně kabin výtahů, chodeb a schodišť s důrazem na sklepní prostory.

II.

Zajištění pořádku ve vnitřních a venkovních společných prostorech domu

Družstvo jako vlastník domu je povinen zajistit řádnou drobnou údržbu domu, čistotu a pořádek ve společných prostorách domu. Proto se údržba domu a pořádek v domě řídí těmito zásadami:

- (1) Za zajištění pořádku v domě a jeho údržbu (opravy) odpovídá představenstvo družstva.
- (2) Drobnou údržbu provádí domovník, případně sjednaná odborná firma.
- (3) Drobnou údržbou se rozumí práce ve společných prostorech družstva, například opravy klik a zámků dveří, uzávěrů oken a ventilace, seřizování samouzavíracích mechanismů dveří a mazání všech dveřních závěsů, výměna vadných žárovek apod.
- (4) V případě, že si rozsah údržby vyžaduje odborný zásah, informuje o tom neprodleně člena představenstva družstva, který po vzájemné domluvě zajistí opravu odbornou firmou. Jedná se zejména o poškození požárních hydrantů, poškození čidel osvětlení chodeb apod.
- (5) Domovník informuje člena představenstva o konkrétním nedodržování domovního řádu ze strany uživatelů bytů, na hrubé porušování ukládání materiálu ve sklepních kójích (hořlaviny 1. a 2. stupně, jednostopá motorová vozidla) a dalších skutečnostech, které jsou v rozporu s tímto domovním řádem.
- (6) Členové družstva provádějí pravidelný úklid společných prostor (chodby podlaží kde užívají byt a schodiště do nižšího podlaží) dle rozpisu umístěného na chodbě daného podlaží. Úklid spočívá zejména v úklidu podlah, stěn, zábradlí a dveří výtahové šachty z vnější strany. Dílčí úklid se provádí po celé uvedené období dle potřeby, poslední den se provede závěrečný celkový úklid. Z důvodu dodržování klidu v domě, se závěrečný úklid provádí vždy do 20:00 hodin. Dodržování provádění tohoto úklidu provádí člen představenstva. Kontrola se provádí následující den závěrečného úklidu v dopoledních hodinách. V případě neprovedení úklidu se o tom sepíše zápis. Další postup viz odstavec „**V. Sankční poplatky**“ tohoto domovního řádu.
- (7) Pracovní náplň domovníka pro zabezpečení drobné údržby a pořádku ve společných prostorách domu:

- a) Dbá na čistotu a pořádek společných prostor domu, kabin výtahů a okolí domu a sám provádí kompletní úklid společných prostor v obou vchodech (vyjma prostor dle odstavce 6) a to zejména:
- nebytových prostor a WC v 10 podlaží,
 - strojoven výtahů,
 - chodby (10. podlaží a přízemí) a schodiště (z 10 do 9 podlaží) domu,
 - úklid kabin výtahů a vnitřních stran dveří výtahové šachty v jednotlivých podlažích,
 - čištění prosklených dveří,
 - úklid kanceláře družstva,
 - chodby sklepů,
 - nebytové prostory ve sklepě, zejména kolárnu a sušárnu,
 - schody a plochy před vstupními dveřmi, ochoz domu a rampu u vchodu 2719, anglické dvorce,
 - v zimním období provádí odklizení sněhu na schodech – ochozech a rampě a to ráno do 7,00 hod., v případě většího množství sněhu podle potřeby a zajištění schůdnosti uvedených prostor,
 - v případě námrazy sněhu nebo deště zabezpečuje bezpečnou schůdnost posypovým materiálem, případně náledí odstraňuje.
 - denně vybírat koše u poštovních schránek,
- b) Materiál, pracovní, ochranné a technické pomůcky si vyžádá u člena představenstva.
- c) Domovník je honorován formou měsíční pravidelné odměny na základě sepsané a uzavřené smlouvy s ním,
- d) Kontrolu prováděných prací provádí namátkově člen představenstva.
- e) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, plynu a elektřiny a strojovny výtahu jsou uloženy v kanceláři družstva. V případě potřeby si je domovník zapůjčí nebo požádá o zajištění přístupu člena představenstva družstva.

III.

Držení domácích zvířat

- (1) Každý chovatel (držitel) domácího zvířete je plně odpovědný za to, že chovem domácích zvířat nesmí být narušena užívací práva ostatních uživatelů bytů, nejsou narušeny platné zákony a směrnice platné v regionu, v němž se dům nachází. Každé hygienické znečištění chodby, domu, schodů, výtahové kabiny nebo ochozů před vstupem do domu, jakož i v blízkém okolí domu způsobené domácím zvířetem, je povinen bezodkladně uklidit držitel tohoto zvířete. Opakované porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení stanov družstva.

IV.

Klid v domě

V souladu se zásadami dobrých mravů se stanoví doba nočního klidu od 22,00 hod. do 06,00 hod. ve všední dny včetně sobot, v neděli a o svátcích do 08,00 hod. V době od 20,00 hod do 08,00 hod se přímo zakazuje provádět práce jako např. vrtání elektrickou vrtačkou do zdí a používání kladiva, jakož i používání hudebních nahrávek s nadměrnou hlasitostí a praní v automatických pračkách.

V. Sankční poplatky

- (1) Neprovedení úklidu společných prostor dle bodu 2 odstavce 6**300,-Kč**

O udělení (neudělení) sankčního poplatku bude uživatel bytu (člen družstva) vyrozuměn po projednání představenstvem. Sankční poplatek je možné neudělit jen v mimořádných situacích. Sankční poplatek je splatný dle rozhodnutí představenstva, nejpozději však do 28 dne v měsíci, který následuje po měsíci kdy byl sankční poplatek udělen.

VI. Závěrečná ustanovení

- (1) Všechny ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na všechny obyvatele družstevního domu čp. 2719 a 2720.
- (2) Řešení sporných vztahů upravených tímto domovním řádem provádí kontrolní komise družstva.
- (3) Opakované porušení domovního řádu je hodnoceno jako hrubé porušení stanov družstva a může být posuzováno podle § 6, čl. 4 a 6 stanov družstva, případně občanského zákoníku.
- (4) Představenstvo družstva si uplatňuje právo domovní řád doplňovat nebo upravovat podle potřeby, v souladu s vyššími normami.
- (5) Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne 15. listopadu 2012 a nabyl platnosti dnem 1. 12. 2012.

Předseda	p. Jan JANCÍK
Místopředseda	pí. Nina ŠEMBEROVÁ
Člen	pí. Simona SOLAŘOVÁ