

Domovní řád

Bytového družstva Brodského 1671-3, Praha 11

Čl. I

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v majetku družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a nájmní smlouvou mezi družstvem a nájemcem.

Čl. II

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Za nebytové prostory se považují jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory nelze považovat příslušenství k bytu a společné prostory části domu. Domovní řád se plně vztahuje též na uživatele nebytových prostor.
3. Příslušenstvím bytu jsou i sklepní koje.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, rozvod tepla včetně radiátorů, rozvod studené vody a teplé užitkové vody po vodoměry včetně, kanalizace, rozvod plynu a elektřina, k odbočkám k bytům, STA apod.

Čl. III

Práva a povinnosti z nájmu bytů

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník. Vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem bytu a nájemcem jsou upraveny stanovami družstva a nájmní smlouvou.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojený s užíváním bytu.
3. Pověřený zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozí dohodě s uživatelem bytu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, dále k provedení odečtu měřidel, její výměny apod.
4. Výjimečně v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí, či v případě bezprostředně hrozící škody na majetku, bude byt zpřístupněn policii i bez souhlasu uživatele. Zpřístupnění bytu bude rovněž zajištěno na základě příkazu soudu i bez souhlasu uživatele bytu. O případném zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel je povinen byt, případně pronajatý prostor, řádně užívat. V případě déletrvající nepřítomnosti (delší než 14 dnů) je povinen oznámit představenstvu družstva jméno a adresu (telefon) zmocněné osoby, která zajistí zpřístupnění bytu v případě havárie.
5. Uživatel je povinen při výkonu svých práv dbát, aby nezasahoval do práv a oprávněných zájmů jiných osob.
6. Nájemce je povinen platit úhrady za užívání bytu a za poskytování služeb s tím spojených v určených lhůtách podle stanov družstva. Pokud tuto povinnost neplní, postupuje představenstvo družstva podle stanov družstva.

Čl. IV.

Držení a chov zvířat

1. Chovatel musí dodržovat zákon o ochraně zvířat.
2. Uživatel nese odpovědnost za přihlášení a placení poplatků za zvířata, která takové povinnosti podléhají.
3. Uživatel nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena a je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a aby byla dodržována čistota a klid v domě. Nečistoty, způsobné chovanými zvířaty ve společných prostorách je povinen uživatel odstranit neprodleně.
4. Pokud uživatel hodlá v bytě chovat více psů nebo koček, nebo jakákoli nebezpečná zvířata, musí pro to mít souhlas uživatelů sousedních bytů a následně souhlas představenstva družstva.

Čl. V **Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly zřízeny a zkolaudovány a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů v domě.
2. Umístování jakýchkoliv zařízení a předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách nebo společných částech domu povoleno. Musí být zachována průchodnost únikových cest.
3. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé (kanystry s pohonnými látkami), či jinak nebezpečné látky a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - udržovat pořádek ve sklepích a zabezpečit, aby věci uložené v nich nebyly zdroji šíření hmyzu a hlodavců nebo jinak obtěžovaly okolí.
3. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím otvorům, požárním hydrantům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo nebytových prostor.

Čl. VI **Úpravy a stavební úpravy v bytech**

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžie, okna, fasádu a střechu jakákoliv 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 po domovní fasádě a neznečišťovala ji a aby nebyly ohroženy osoby, pohybující se v nižších patrech a v okolí domu.
3. Stavební úpravy v bytě, podléhající stavebnímu povolení nebo ohlašovací povinnosti ve smyslu stavebního zákona, může nájemce bytu provádět výhradně s písemným souhlasem představenstva a družstva a příslušného orgánu. Týká se to zejména úprav příček v bytě, bytového jádra, zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, změny užívání jednotlivých místností, zasklení lodžii, výměny oken a podobně. Družstvo musí mít účast na jakémkoliv jednání o stavbě z pozice vlastníka objektu.
4. Při úpravách a opravách bytu (domu) svépomocným způsobem je nájemce povinen udržovat původní charakter objektu (zejména barvy nátěrů oken, vstupních dveří, balkonů, typu zasklení balkónu, apod.) a vyžádat si předem souhlas představenstva.
5. Nájemce plně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav .
6. Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinností družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.

Čl. VII **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a v okolí domu pořádek a čistotu, ve společných prostorách nesmí být odkládány nepotřebné věci.
2. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených mimo dům. Předměty, které nesmí být do těchto sběrných nádob ukládány, určuje řád pro odvoz domovních odpadků. Zejména se do těchto nádob nesmí ukládat nebezpečný odpad a vůbec odpad, určený pro sběr druhotných surovin.
3. Za zajištění úklidových prací ve společných částech domu je odpovědné představenstvo družstva. Úklid zajišťuje dodavatelky. Představenstvo družstva má právo nechat odstranit věci, ponechané ve společných prostorách na náklady jejich vlastníka a v případě, že nebude zjištěn, na náklady družstva.

Čl. VIII **Otevírání a zavírání domu**

Uživatelé a další osoby v domě bydlící jsou povinni vchodové dveře zamykat, zejména však v době od 22,00 do 6,00 hodin. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, ve kterých jsou umístěny hlavní

uzávěry, musí být uloženy na určeném místě tak, aby v případě potřeby byly dostupné uživatelům domu popř. zasahující veřejné jednotce. Hlavní uzávěry vody, plynu a elektřiny musí být zřetelně vyznačeny.

Čl. IX Klid v domě

1. Uživatelé a další osoby v domě bydlící, jakož i jejich návštěvy, jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele a obyvatele domu zejména nepřiměřeným hlukem nebo zápachem či jinak.
2. V době od 22,00 do 6,00 hodin jsou osoby uvedené v odst.1 povinny dodržovat noční klid. V době pracovního klidu (t.j. neděle a státní svátky) se nesmějí provádět stavební práce a vykonávat jakékoliv práce, působící hluk.
3. Ustanovení o klidu v domě jsou povinni dodržovat i uživatelů nebytových prostor, jejich zaměstnanci a jejich klienti.

Čl. X Poruchy a závady

1. Veškeré poruchy a závady na společném zařízení se ohlašují pověřenému pracovníku družstva, který zabezpečí jejich odstranění. V případě, že odpovědný pracovník není dostupný, kterýkoli uživatel domu má právo nahlásit závadu či poruchu příslušné poruchové službě, se kterou družstvo má sjednánu pohotovostní službu. Jméno pověřeného pracovníka a spojení na havarijní službu bude vyvěšeno na informační nástěnce domu.
2. Uživatelé jsou povinni se seznámit s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, teplé vody a topení a s umístěním hlavního rozvaděče elektrického napětí.
3. Osoba, která v nutném případě uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

Čl. XI Informační zařízení v domě

1. Vývěsky a jiná informační zařízení mohou být umístěny vně a uvnitř domu jen se souhlasem představenstva.
2. Jakmile souhlas představenstva na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede vše do původního stavu na své náklady.
3. Uživatelé bytů jsou povinni na svých poštovních schránkách a u zvonků do bytů vyznačit své jméno i jména těch, jimž uživatel bytu přenechal do užívání část bytu.
4. Družstvo umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé bytů informováni o havarijních službách, požární ochraně, zdravotnické službě apod. Na nástěnce budou také zveřejňována oznámení, týkající se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.
5. V domě č.p. 1672 bude pověšena poštovní schránka družstva, kam mohou uživatelé i další osoby předávat písemné dotazy, návrhy a připomínky týkající se družstva.

Čl. XIV Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou řešena práva a povinnosti, vyplývají cí z jiných právních předpisů.
2. Při opakovaném porušení domovního řádu bude postupováno v souladu se stanovami družstva.
3. Za plnění povinností, stanovených domovním řádem odpovídají zejména nájemci, ale i všichni uživatelé bytů a nebytových prostor.

Tento domovní řád nabývá platnosti schválením na členské schůzi dne 10.12.2003 a účinnosti dnem nabytí účinnosti Kupní smlouvy na převod vlastnictví domu na bytové družstvo.

Představenstvo Bytového družstva Brodského 1671-3, Praha 11