

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostorů a společných částí domu v domě bytového družstva Žeretická 1664 – 1665 (dále jen družstvo). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členy, resp. nájemci (dále jen nájemce) a dalšími osobami je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., případně stanovami družstva.

Čl. 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). 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 (např. sklepní box).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, mandlovna, kočárkárna, bojlerová stanice, rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3 Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a stanovy družstva.
2. Každý uživatel bytu a ostatní osoby v domě jsou při výkonu svých práv povinny dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a nebytových a společných prostor. V případě oprav hrazených družstvem je uživatel povinen oznámit bez zbytečného odkladu potřebu oprav. Při porušení této povinnosti odpovídá uživatel za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt nebo nebytové prostory pro vady věci, jež nebyly včas družstvu oznámeny.
4. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, nebytové prostory a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody a plynu. Dále za účelem realizace oprav nebo údržbových či rekonstrukčních prací nebo při deratizaci a desinsekci. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu (nebytového prostoru) doporučuje oznámit pověřené osobě nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).
6. Uživatelé jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a nebytových prostorách a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu resp. nebytových prostor, jeho příslušenství a vybavení. Rozsah oprav a nákladů spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru stanoví Občanský zákoník a stanovy družstva.
7. Uživatelé nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas. Jde zejména o změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů nebo oken, zasklívání lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Souhlas družstva je nutný také v případě, že při opravách a úpravách bytu nebo nebytových prostor bude uživatel využívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu apod.

8. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umisťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střeších, lodžích nebo fasádě může uživatel jen po předchozím projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.

9. Hodlá-li uživatel využívat část bytu pro účely podnikání, musí mít písemný souhlas družstva. Družstvo může vázat udělení souhlasu na splnění určitých podmínek. Souhlas družstva nenahrazuje souhlas, který se vyžaduje k umístění provozovny nebo její části dle příslušných právních předpisů.

10. Byt, jeho část nebo garáž může uživatel přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím souhlasem družstva, jinak je smlouva o podnájmu neplatná.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí a jiná zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.

2. V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména:

- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu,
- dbát, by zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu,
- důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě,
- zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, zápachem či jiným způsobem,
- dodržet ohlašovací povinnost a další ustanovení o chovu zvířat v Praze, stanovené vyhláškou hl. m. Prahy č. 23/2003, v platném znění, a dalšími obecně platnými právními předpisy.

Čl. 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. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Kočárky a kola lze umísťovat pouze v prostorách k tomu určených. Nájemci jsou povinni na výzvu družstva zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit své věci, které tam skladují.

2. Ve všech společných a nebytových prostorách není dovoleno kouřit a užívat otevřeného ohně. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a systém nakládání se stavebním odpadem stanoví vyhláška hl. m. Prahy č. 5/2007, v platném znění.

Uživatelé jsou povinni zejména

- umožnit volný přístup k uzávěrům a rozvodům jednotlivých médií, hydrantům a hasicím proudnicím, měřičům a vstupům do společných prostor,
- 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 v nebytových prostorách a sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení zápachu apod.
- dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. 6

Používání prádelny, sušárny a mandlovn

1. Klíče a evidenční záznamník od prádelny a mandlovn vydává správce. Uživatel je povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby vody a elektřiny do evidenčního záznamníku a tento vrátit spolu s klíčem bezodkladně správci spolu s vyúčtováním. Dlužnou částku předá bezodkladně pověřenému členu představenstva družstva.

2. V případě sušárny je uživatel povinen bezodkladně odebrat suché prádlo a umožnit tak její použití i pro ostatní zájemce. Při odchodu ze sušárny, je-li tato bez schnoucího prádla, je povinen uzavřít topení.

3. V době nočního klidu od 22.00 do 6.00 hod. není dovoleno používat prádelnu a mandlovn. To se též týká praček pro domácnost, které navíc musí být podloženy a umístěny tak, aby působily pokud možno co nejmenší hluk.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii, oken, fasádu nebo střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Je přísně zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodžii.
3. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem družstva.
4. Družstvo umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, havarijní poruchovou službu plynu, elektroinstalace a vodovodu, případně další dodavatele služeb. Družstvo je také povinno na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních, týkajících se údržby a užívání bytů, nebytových a společných prostor.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící a jejich návštěva jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidu ve všech společných částech domu, schodišť před vchody a chodníku před domem (včetně odklízení sněhu). Nájemci bytů jsou povinni po vzájemné dohodě zajišťovat vlastními silami úklid chodby od bytu a schodiště ke spodnímu bytu, v případě bytů v 1. podlaží pouze ke vchodovým dveřím; dále pak čištění oken na chodbě v mezipatře.
2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku uživatel, jiná zjištěná osoba nebo jimi chované zvíře, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům při každém příchodu a odchodu, včetně svých návštěv, tj. při průchodu dveřmi zajistit jejich správné dovření). Družstvo zajistí každému uživateli klíč od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody a od boilerové stanice jsou uloženy u správce nebo u předsedy družstva nebo předsedy revizní komise.

Čl. 10

Klid v domě

1. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid v domě včetně nebytových prostor.
2. Uživatelé jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují ani zvířata jimi chovaná, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád platí pro členy družstva, nájemníky i ostatní uživatele všech prostor v domě družstva.
3. Bydlení upravují dále nájemní smlouvy o užívání bytu nebo nebytových prostor.
4. Spory vzniklé mezi uživateli nebo mezi uživateli a družstvem, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
5. Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva a nabyt účinnosti dnem 21.7.2014