

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových a společných částí bytového domu **Bytového družstva Slévačská 905** (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností družstva, členů družstva a nájemců bytů a nebytových prostor je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a 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 soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, místnosti technického zázemí, nebytové prostory, kontejnerová místnost, výtahy, rozvody tepla (včetně radiátorů), studené a teplé vody, kanalizace, rozvod plynu, rozvody elektřiny, vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání, dále se za společné části domu považují veškerá protipožární zabezpečení, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu.

Čl. 3

Práva a povinnosti družstva

1. Základní práva a povinnosti družstva při správě majetku a užívání bytů, nebytových a společných prostor upravuje občanský zákoník a stanovy družstva.
2. Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu jeho práva i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Družstvo je povinno zajistit řádný úklid, údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit v předepsaných termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění zjištěných závad.

Čl. 4

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatel bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v užívání bytu a společných částí domu.
2. Uživatel bytu je povinen užívat byt a plnění spojená s užíváním bytu, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení, v souladu se stanovami družstva, domovním řádem, nájemní smlouvou a tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů bytů. Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.
3. Uživatel bytu je povinen oznámit družstvu změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Uživatel je povinen umístit v blízkosti zvonku bytu své jméno a jméno toho, s nímž uzavřel platnou nájemní smlouvu.

4. Uživatel bytu a osoby s ním žijící jsou povinni svým jednáním a chováním předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání, apod. ve smyslu pojistné události. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady správci, případně v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.
5. Všichni obyvatelé domu, včetně návštěv, jsou povinni dodržovat Požární řád.
6. Každý uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se v domě nepohybovaly podezřelé osoby. V případě, že tento pohyb zjistí, je povinen neprodleně ohlásit tuto skutečnost družstvem pověřené osobě, případně představenstvu družstva.

Čl. 5

Užívání bytů, společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby a schodiště musejí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování a odkládání čehokoliv, co náleží jen jednomu, nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění proveden na náklad toho, kdo je zde odložil, a to bez nároku na náhradu případné škody.
2. Uživatelé bytů jsou na výzvu představenstva družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
3. Způsobí-li uživatel bytu, osoby s ním bydlící, nebo jejich návštěva, škodu na společných prostorách a zařízení domu, je tento uživatel bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele bytu.
4. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí uživatel bytu na svůj náklad. Družstvo zajišťuje úklid, údržbu a opravy společných částí domu.
5. Uživatel bytu nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu družstva (např. pokládat plovoucí či keramické podlahy, zasahovat do rozvodů elektřiny, plynu, vody, tepla atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k prováděné změně potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického, plynového anebo jiného vedení, přestavby bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, apod. V takovém případě může družstvo žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Přitom uživatel bytu odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze měnit barevný vzhled fasády, včetně nátěrů oken, lodžií, apod.
6. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s uživatelem. Uživatel bytu je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti a případných havárií.
7. Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel dodávaných médií. Uživatel bytu je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný zápis.
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit družstvu místo pobytu nebo zanechat u jiného uživatele adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu.
2. Ve výtazích, na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz konzumace alkoholických nápojů, kouření a jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku v blízkosti domu uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
4. Komunální odpad se odkládá do kontejnerů k tomu určených, do kterých je zakázáno umísťovat zejména suť, uhynulá zvířata, nebezpečné a rozměrné předměty, dále také recyklovatelný odpad, zejména plastové láhve, sklo a sběrný papír. Systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu určuje vyhl. Č. 15/1998 Sb. Hl. m. Prahy. Při užívání kontejnerů je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí. Místnost pro kontejnery na odpadky je uživatel po odložení odpadků do kontejneru povinen uzavřít.
5. Je zakázáno na lodžii zalévat květiny, věšet prádlo a mýt podlahu lodžie tak, aby docházelo k jakémukoliv znečištění okolních oken či lodžií nebo přístupu k domu. Květiny na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu.
6. Z oken a lodžií nesmějí být vyklepávány prachovky, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách.
7. Uživatelé nesmějí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukci domu (např. na lodžie, okna, fasádu, střechu a anténní stožáry) jakékoliv zařízení a předměty. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.
8. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
9. Větrání bytů do společných prostor a chodeb domu je zakázáno.

Čl. 7

Domácí zvířata

1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná zvířata) je dovoleno chovat pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu. Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby bylo zvíře ve společných prostorách domu včetně výtahů zabezpečeno (např. pes na vodítku, kočka ve schráně apod.)
2. Uživatel bytu je povinen dbát, aby jeho pes (ani jiné zvíře) neznečišťoval společné prostory a přístupové chodníky domu. Dále je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívací práva ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem či vytím. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorách a zařízení v domě způsobené chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. Pokud tak neučiní, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele bytu.
3. K chovu více jak dvou psů nebo koček, nebo jiných zvířat v bytě je nutný písemný souhlas družstva. Tento souhlas je nezbytný i pro chov nebezpečných zvířat, jako jsou hadi, pavouci, štíři, atd.
4. Uživatel bytu je povinen předložit, na vyžádání představenstvem družstva, potvrzení o přihlášení zvířete a o každoročním zaplacení stanoveného místního poplatku úřadu městské části Praha 14, popř. jinému příslušnému úřadu.

Čl. 8

Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají nebo ho navštěvují, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hodin do 8.00 hodin a v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (vrtačky, vysavače, el. ruční nářadí apod.) ani jinak rušit hlukem. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, přehrávače apod., aby hluk nepronikal do okolí. Pokud představenstvo družstva nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s vyšší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele bytů vykonávat pouze v době od 9.00 hodin do 18.00 hodin, od pondělí do soboty včetně. V případě družstvem písemně povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může družstvo vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost i o nedělích, příp. svátcích v zájmu co nejrychlejšího dokončení rekonstrukce. Rušitele klidu v domě, který nemá výjimku, vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na obvodní úřad, policii, soud apod.
3. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu, a to zejména za účelem her a zábav bez souhlasu družstva.

Čl. 9

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro nájemníky - členy družstva, nájemníky - nečleny družstva, a dále pro ostatní osoby s nimi bydlící v domě, kteří mají schválený podnájem v bytě či nájem nebytového prostoru, včetně jejich návštěv.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit představenstvo, kontrolní komise nebo členská schůze.
3. Představenstvo je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
4. Ostatní práva a povinnosti členů a nečlenů družstva, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí ostatními právními předpisy, týkajícími se nájmu bytu, občanským zákoníkem č.40/64 Sb. v platném znění a stanovami družstva, tj. pokud se v domovním řádě nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné právní předpisy.
5. Domovní řád lze změnit nebo upravit písemnými dodatky odsouhlasenými členskou schůzí.
6. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
7. Ustanovení domovního řádu se vztahují nejen na uživatele bytu, ale i na ostatní osoby v bytě bydlící, včetně návštěv uživatelů či nájemníků.
8. V případě porušení domovního řádu je představenstvo oprávněno na nájemníkovi vymáhat poplatek stanovený platným ceníkem družstva.
9. Jestliže uživatel bytu nebo ti, kdo s ním bydlí v bytě, zaviněně, úmyslně nebo hrubě poruší povinnosti stanovené v tomto domovním řádu (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze od představenstva družstva až k výpovědi uživatele z bytu dle § 711, odst.1, písm. c) občanského zákoníku č.40/64 Sb. v platném znění.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 19.6. 2007 a nabyl účinnosti dnem schválení.