

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

OBSAH:

1. Úvodní ustanovení	2
2. Základní pojmy	2
3. Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu.....	2
4. Držení domácích zvířat	2
5. Údržba domu, bytů a společných prostor	2
6. Užívání společných částí domu	3
7. Vyhěšování a vykládání věcí	3
8. Zajišťování pořádku a čistoty v domě a na zahradě domu	3
9. Otevírání a zavírání domu	4
10. Klid v domě	4
11. Požární ochrana.....	4
12. Informační zařízení	4
13. Závěrečná ustanovení	5

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení Bytového družstva Kobyliské náměstí čp. 439/2, sídlem Kobyliské náměstí 439/2, 18200 Praha 8 - Kobylisy (dále jen „Družstva“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a uživatelem bytu je stanovena platnou a účinnou právní normou, stanovami Družstva, dalšími interními předpisy Družstva a nájemní smlouvou.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje).

2.4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sklepy, rozvody tepla a vody, plynu, kanalizace, elektřiny.

2.5. Uživatelem bytu se rozumí – člen družstva nebo jiný nájemce, s nímž má pronajímatel (Družstvo) uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu bytu a dále osoby, které se v bytě s jejich souhlasem zdržují. Uživatelem bytu se rozumí i osoba, která užívá byt bez právního důvodu.

3. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU

3.1. Bytové Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu nebo nebytového prostoru (dále jen uživateli bytu) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.

3.2. Osoba pověřená představenstvem družstva je oprávněna po předchozí písemné výzvě uživateli bytu (minimálně 24 hodin předem) a s jeho souhlasem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), nutných oprav a odstranění havárií, instalace a provedení odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zpřístupnění bytu bez souhlasu uživatele bytu zajištěno v souladu s obecně závaznými platnými a účinnými předpisy. O tomto zásahu Družstvo neprodleně uživatele bytu vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.

3.3. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

4.1. Uživatel má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

4.2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacích práv ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, dále nadměrným zápachem a znečišťováním společných prostor v domě a na pozemcích s domem bezprostředně souvisejících. Znečištění na společných částech, jiných prostorách a na zařízení v domě chovanými zvířaty, je jejich vlastníkem povinen odstranit a případné škody neprodleně nahradit.

4.3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, je uživatel bytu – chovatel povinen zajistit její dodržování.

5. ÚDRŽBA DOMU, BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR , STAVEBNÍ ÚPRAVY

5.1. Rozdělení oprav a jejich úhrada mezi nájemníky a družstvem je přesně řešeno v Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu č. 308/2015 Sb., v platném znění.

5.2. Uživatel bytu je povinen oznámit písemně (mailem) a bez zbytečného odkladu Družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést Družstvo, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5.3. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění uživatele bytu na svůj náklad samo a požadovat od uživatele bytu náhradu.

5.4. Uživatel bytu může provádět v bytě, jehož je nájemcem stavební úpravy a rekonstrukce, pouze s předchozím písemným souhlasem družstva.

Spolu se žádostí o písemný souhlas se stavební úpravou a rekonstrukcí je povinen uživatel předložit:

- a) Žádost o povolení stavebních úprav v družstevním bytě
- b) V případě povolené stavební úpravy, nebo rekonstrukce bytu je uživatel povinen doložit revizní zprávy a posudky dle požadavku BD uvedeném v povolení stavebních úprav.

5.5. Veškeré náklady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce nese uživatel. Uživatel při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. V průběhu a po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je uživatel povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.

6. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

6.1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Není dovoleno umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách, zejména v blízkosti požárních hydrantů, schodištích a chodbách sloužících jako únikové trasy v případě mimořádných událostí.

6.2. Ve společných prostorách domů je zakázáno kouření.

6.3. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:

- a) umožnit přístup k uzávěrům a měřičům tepla, vody a elektřiny,
- b) umožnit přístup k požárním hydrantům,
- c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky omamné, těkavé, snadno hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- d) zabezpečit, aby věci uložené v bytech, jejich příslušenství (ve sklepních kójích) a společných prostorách domu, nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců,
- e) zabezpečit, aby nedocházelo k poškozování a znečišťování společných prostorů, znečištěný prostor uvést co nejrychleji do původního stavu.

7. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

7.1. Uživatelé bytů nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, fasádu, střechu či společnou anténu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.

7.2. Květiny v oknech (na květinových podstavcích nebo parapetech) musí být zabezpečeny proti pádu a umístěny tak, aby při jejich zalévání voda nestékala a nesmáčela omítky a zdivo.

8. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ A NA ZAHRADE

8.1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných prostorách a v okolí domu, které patří Družstvu.

8.2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě a jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu.

8.3. Uživatel bytu je povinen odstranit nadměrné znečištění ve společných prostorách a v okolí domu, které sám způsobil (např. při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí v bytě).

8.4. Uživatelé bytu užívající balkony a terasy jsou povinni udržovat tento prostor v čistotě a pořádku.

8.5. Odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na komunální odpad jsou umístěny na zahradě domu, rovněž je zde nádoba na ukládání bioodpadu.

8.6. Za bezpečnost dětí na zahradě plně zodpovídají jejich rodiče.

8.7. Je zakázáno venčení a pobíhání psů na zahradě .

9. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

9.1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře byly vždy zavřené a dále, aby vchody do sklepů byly trvale uzamčené k zamezení vstupu cizích osob bez souhlasu některého z uživatelů bytu nebo nebytového prostoru.

9.2. V případě zjištění násilného vniknutí do domu, bytu či nebytového prostoru cizí osobou uvědomí obyvatel domu neprodleně Policii ČR a současně i představenstvo Družstva.

9.3. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch, kde jsou umístěny vstupy do kanalizace, uzávěry vody, topení, plynu, elektřiny apod., jsou u členů představenstva.

9.4. Uživatelé, kteří mají pronajaty nebytové prostory v domě, kde jsou uzávěry vody, topení, elektřiny a vstupy do kanalizace a neodevzdali od těchto prostor klíče, musí zajistit nepřetržitou a rychlou dostupnost těchto klíčů pro zajištění přístupu v případě havárie, nezbytných oprav apod. Vzniknou-li družstvu vícenáklady nebo případně škody z důvodu, že uživatel neumožnil servisním organizacím přístup do těchto prostor, bude Družstvo tyto vícenáklady (vzniklé škody) na uživateli vymáhat a uživatel těchto prostor je povinen je uhradit.

10. KLID V DOMĚ

10.1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.

10.2. V době od 22 hodin večer do 6 hodin ráno jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V době nočního klidu se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit nadměrným hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.

10.3. Vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk (vrtání, tlučení, atp.) je zakázáno od 20 hodin večer do 8 hodin ráno a v neděli po celý den.

11. POŽÁRNÍ OCHRANA

Uživatelé bytů jsou povinni:

11.1. Počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řád, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcem nebo obchodními organizacemi k materiálům, látkám nebo výrobkům,

11.2. udržovat tepelné, elektrické, plynové nebo jiné spotřebiče a rozvody elektrického vedení v bytech (až po jističe) v náležitém technickém stavu, zabezpečovat na nich provádění předepsaných revizí,

11.3. používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené,

11.4. zabezpečit dostatečný přívod vzduchu k plynovým spotřebičům.

12. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

12.1. Informační zařízení, např. firemní či reklamní tabule nebo štít, je možno umístit na dům jen se souhlasem družstva.

12.2. Ve vchodě je umístěna informační deska na které jsou umísťovány informace pro členy družstva a ostatní nájemce.

12.3. V souladu se stanovami je Družstvo oprávněno zřídit informační desku v elektronické podobě. Tato deska bude členům přístupná na aktuální webové adrese, sdělené členům družstva.

12.4. Každý byt je označen číslem. Družstvo dbá na to, aby byla označena patra i společné prostory domu, uzávěry vody, měřidla apod.

12.5. Uživatelé bytů jsou povinni označit svoji schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníků. Družstvo je povinno označit zvonky uživatelů bytů jmenovkami.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z ustanovení jiných právních předpisů.

13.2. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů, tj. pro členy bytového družstva, nájemce bytů, kteří nejsou členy družstva a nájemce nebytových prostorů, a pro jejich případné podnájemce a osoby, které se v domě s jejich souhlasem zdržují i pro uživatele bytů, kteří užívají byt bez právního důvodu.

13.3. Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby které s ním byt společně užívají, či kteří jsou na návštěvě, způsobí na majetku družstva.

13.4. Uživatel bytu je povinen neprodleně odstranit způsobené škody, a to uvedením do původního stavu na vlastní náklady anebo přímou úhradou řádně vyčíslené a zdokumentované škody, na účet družstva.

13.5. V souladu se stanovami družstva může být opakované a hrubé nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu důvodem pro vyloučení z družstva.

13.6. Jednotlivé případy nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu budou řešeny orgány družstva ve spolupráci s příslušnými státními orgány a institucemi ČR.

13.7. Tento Domovní řád je interním dokumentem a je určen pouze pro interní potřeby Bytového družstva Kobyliské náměstí čp. 439/2.

13.9. Tento Domovní řád byl schválen na členské schůzi Družstva dne xxxxxx a nabyl účinnosti tímto dnem.