

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domě Bytového družstva, Sokolovská 1680/178, 180 00 Praha 8, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva schválenými členskou schůzí 3.9.2014. Dodržování pravidel Domovního řádu garantuje spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

Článek 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. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části (prostory) bytu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, kočárkárna, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, komíny, společná anténa aj...

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují Stanovy BD ze dne 3.9.2014 a příslušná ustanovení Občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Úklid, opravy a běžnou údržbu bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Náklady na další opravy jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Nájemce může provádět jakékoliv rekonstrukce a stavební úpravy pouze na základě předchozího schválení a vydání písemného povolení představenstva družstva a je povinen respektovat pokyny v písemném povolení uvedené. Nesmí při tom ohrozit výkon vlastnického práva BD a ostatních nájemců ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domu.

5. Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu, el. energie. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva), může být zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tom zápis.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. (viz. předchozí bod), je povinností nájemce (člena) družstva v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Nájemce je povinen chránit družstevní majetek, řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemci bytů (ani jejich návštěvy) nesmí poškozovat hydranty včetně jejich vybavení a zaplombování ani jiná zařízení v domě. Zjištěné případy budou posuzovány jako hrubé porušení nájemní smlouvy.
8. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu platných zákonů).

Článek 4

Povinnosti družstva

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb, souvisejících s bydlením v domě.
2. Družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádu, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, další společné prostory, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny. Družstvo zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
4. Družstvo zajišťuje a kontroluje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom je zejména:
 - a) Úklid a mytí schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - b) Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
 - c) Údržba a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střech, výtahu apod.

Článek 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu, nebo několika nájemcům v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Nájemci bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Ve společných prostorách domu (chodba, schodiště, výtah, půda, sklep apod.) platí přísný zákaz kouření. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako poškození majetku.
2. Nájemce bytu odpovídá za úklid společných prostor, jsou-li tyto znečištěny jím, osobami, které s ním bydlí nebo jej navštíví popř. je-li společný prostor znečištěn při poskytování služby (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.) nájemcem objednané.
3. Způsobí-li nájemce, osoby s ním bydlící nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.
4. Čištění osobních věcí na chodbách, nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

Článek 6

Domácí zvířata

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí i exotická zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, nebyl rušen noční klid a byla dodržována čistota, hygienické předpisy a chovem zvířat nebyli ohrožováni a ani omezováni ostatní nájemci domu.
2. Držení nebezpečných živočichů v bytě a domě není dovoleno.

Článek 7

Informační zařízení v domě

1. Družstvo provozuje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejímž prostřednictvím předává informace nájemcům.
2. Družstvo vhodně označí každý byt řadovým číslem. To platí též o označení podlaží, výtahu, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních měřidel apod.
3. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni vhodně a zřetelně označit svůj zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. jménem podnájemníka.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů a oken, na fasádu, střechu, strojovnu výtahu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezatékala na ostatní balkony příp. do oken.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a zejména satelitních a radioamatérských antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva.
4. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší vzhled.
5. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a balkónech.

Článek 8

Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce bytu (člen BD) má právo na takový počet klíčů a elektronických čipů od vstupních dveří do domu, kolik je v bytě nahlášeno bydlících osob. Další náhradní klíče a čipy od domu si nájemce může opatřit od BD na svůj náklad, bez nároku na úhradu.
2. Každý člen BD, který chce využívat společný sklepní prostor (pro úschovu kol, kočárků apod.) obdrží klíč od těchto prostor.
3. Po zániku práva na užívání bytu je nájemce povinen odevzdat BD všechny klíče a čipy, které má k zámkům v domě, a to bez náhrady.
4. Klíče od místnosti, kde jsou další obslužná zařízení domu, např. do strojovny výtahu apod., jsou uloženy u odpovědných osob. Tyto jsou uvedeny na vývěsce v domě včetně tel. spojení.

Článek 9

Klid v domě

1. Nájemce bytu (člen BD) je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem, nebo zápachem. Toto opatření se vztahuje i na návštěvy pohybující se v bezprostředním okolí domu.
2. Právo na nerušený odpočinek je po dobu nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, aby hluk neobtěžoval sousedy.
3. Nájemci bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

4. Provádí-li nájemce v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 18.00 hod.) mimo svátků a nedělí. Pokud jde o větší zásahy, či rekonstrukce, je povinen postupovat v souladu s čl.3 odst.4 DŘ.

Článek 10

Ustanovení společná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem se řídí především Stanovami BD přijatými 3.9.2014, nájemní smlouvou a platnými právními předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
3. Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě, na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
4. Domovní řád byl schválen usnesením schůze BD Sokolovská 1680/178 dne 21.5.2019. Tento domovní řád nahrazuje předchozí domovní řád a je účinný dnem 1. června 2019.

Za představenstvo Bytového družstva Sokolovská 1680/178

Místopředsedové družstva

Předseda družstva