

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu Bytového družstva 1753, 1754, 1755 Nad Alejí (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a členem družstva (dále jen „uživatel“) je stanovena občanským zákoníkem, zákonem o korporacích a stanovami družstva.

Čl. 2

Základní pojmy

- Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
- Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťujícím jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu
- Příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní boxy, bytové lodžie).
- Společnými částmi domu jsou části určené ke společnému užívání, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny prádla a sklepní prostory.

Čl. 3

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu

- Práva a povinnosti plynoucí z užívání bytu upravují zejména stanovy družstva a zákon o korporacích a občanský zákoník a podzákoné právní předpisy.
- Družstvo jako právní subjekt, reprezentovaný statutárními orgány, je povinno zajistit uživateli družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu, provedení nutných oprav a odstranění havárií konstrukčních prvků bytu, a provedení odečtu měřidel medií osazených v bytě. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící vznik škody na majetku apod.) je družstvo oprávněno vstoupit do bytu za asistence policie bez vědomí a souhlasu uživatele. O této skutečnosti je družstvo povinno pořádit písemný protokol a okamžitě vyrozumět uživatele.
- Uživatel je povinen užívat byt, společné části domu a služby spojené s užíváním bytu spojené pouze k účelu uspokojení svých bytových potřeb. Uživatel je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu a jeho příslušenství podle čl. 3. odst. 3.
- V zájmu předcházení násilného otevření bytu při havárii apod. je uživatel povinen v případě nepřítomnosti v bytě delší než 2 měsíce (pokud je mu taková nepřítomnost předem známa) oznámit svojí nepřítomnost družstvu a zároveň označit osobu (jméno, příjmení, kontakt), která po tuto dobu zajistí vstup do bytu, bude-li to nezbytné. Pokud tak uživatel neučiní, je takovou osobou předseda nebo místopředseda družstva.
- Uživatel bytu je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby umožnil vždy a za jakýchkoli okolností plný výkon práv ostatním uživatelům. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů, nesmí být v rozporu se zákony, stanovami družstva, tímto domovním řádem a dobrými mravy.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- Uživatel je oprávněn v bytě chovat zvíře, nepůsobí-li jeho chov v domě pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže. Uživatel je povinen dbát, aby chovem zvířete nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních uživatelů a aby společné části domu a přilehlé komunikace pro pěší nebyly těmito zvířaty znečišťovány. V případě, že dojde k nadměrnému znečištění společných částí domu domácím zvířetem, je jeho majitel povinen uvést tyto prostory do původního neznečištěného stavu. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
- Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu než dvou psů či koček apod.

Čl. 5

Údržba zařízení bytu a společných prostor

- Uživatel je povinen zajišťovat řádnou údržbu a opravy zařízení bytu na vlastní náklady a to v následujícím rozsahu:
 - rozvod vody v bytě od uzávěrů přívodu včetně
 - odpadní potrubí až po zaústění do svislého potrubí
 - rozvod plynu v bytě od uzávěru plynoměru ke sporáku včetně
 - rozvod elektřiny počínaje hlavním bytovým jističem
- Uživatel na vlastní náklady zajišťuje opravy a výměny vodovodních baterií, vany, umyvadla, WC mísy, opravy stěn, nátěrů, omítek, podlahových krytin, sporáku, oken a dveří včetně jejich zasklívání.
- Družstvo jako vlastník nemovitosti zajišťuje ze společných prostředků následující opravy a údržbu:
 - údržba a nutné opravy základní stavební konstrukce
 - údržba a opravy střechy a fasády
 - údržba a opravy všech zařízení, které jsou součástí technického vybavení objektu tj. hlavní uzávěr vody, plynu a elektřiny a jejich rozvody až k místům uvedených v bodě 1
- V případě nutnosti rozsáhlejších oprav v bytě, které budou vynuceny nešetrným zacházením uživatele, je uživatel povinen zajistit opravy na svoje náklady, i kdyby jinak náležely tyto opravy do kompetence a povinností družstva.
- O nutnosti oprav informuje uživatel písemně představenstvo družstva.

Čl. 6

Užívání bytu

Uživatel nesmí provádět v bytě žádné stavební úpravy či jiné podstatné úpravy bez písemného souhlasu družstva.

Čl. 7

Užívání společných částí domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určené tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Není dovoleno umístění jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, ve společných prostorách, zejména na schodištích a chodbách.
- Uživatel je povinen zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům a vodoměrům umístěným v bytě
 - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně
 - neukládat v domě věci, které by mohly být zdrojem zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců
- Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, okna, fasádu, chodby a na střechu antény či jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.
- Květiny a jakékoli předměty v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu.
- Pro úschovu jízdních kol a kočárků jsou v suterénu domu vyhrazeny tři a tři uzamykatelné místnosti. V těchto místnostech je zakázáno skladovat jakékoli jiné předměty vyjma shora jmenovaných.
- K sušení prádla jsou určeny sušárny v suterénních prostorech domů 1753 a 1755. Družstvo neručí za věci uživatelů umístěné v těchto sušárnách a v místnostech určených pro úschovu jízdních kol a kočárků.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Uživatel, osoby bydlící s ním a osoby jej navštěvující, jsou povinny udržovat v domě klid, pořádek a čistotu.
- Družstvo je povinno zajistit řádné provádění úklidových prací ve všech společných částech domu a na přilehlé komunikaci pro pěší. V zimním období je družstvo povinno zajistit na přilehlé komunikaci pro pěší úklid sněhu.
- Pokud uživatel způsobí vlastní činností či nedbalostí nadměrné znečištění společných částí domu nebo zařízení domu, je povinen se sám postarat o jeho odstranění na vlastní náklady. V případě, že tak uživatel neučiní, zajistí a provede potřebné práce družstvo na náklad uživatele. Uživateli budou v takovém případě vyúčtovány náklady takto vzniklé a o tuto částku bude navýšena tomuto uživateli záloha na služby spojené s užíváním bytu. Splatnost těchto vzniklých nákladů bude v nejbližším řádném termínu pro úhradu záloh na služby a příspěvku do fondu oprav.

Čl. 9

Odemykání a zamykání domu

1. Uživatel je povinen uzavírat a zamykat hlavní vchodové dveře a zadní vchodové dveře v přízemí domu v době od 22,00 do 6,00 hodin.
2. Uživatel je povinen uzamykat vždy vstupní dveře do suterénních prostor domu a uzavírat okna, vedoucí do těchto prostor.
3. Nezamykají se místnosti, kde jsou umístěny domovní vodoměry a hlavní uzávěry.
4. Uživatel je povinen v rámci úspory elektrické energie dbát na zhasínání světla v prostorách, kde není instalováno automatické zhasínání světel.

Čl. 10

Likvidace domovního odpadu

Uživatel bude dle svých možností třídít odpad, který vyprodukuje.

- Pro dále nevyužitelný odpad je určen kontejner na směsný odpad umístěný na vyhrazeném místě z boku domu č.p. 1753. Je zakázáno odkládat do kontejneru objemný a nebezpečný odpad, jakož i odkládání odpadu mimo kontejner. Před odložením tohoto odpadu do kontejneru je uživatel povinen jej upravit tak, aby jeho objem byl minimální a zabíral v kontejneru co nejmenší prostor.
- Pro recyklovatelný odpad tj. papír, sklo a plastické hmoty jsou určeny barevně rozlišené kontejnery umístěné v ulici Brunclíkova.
- Pro ukládání a likvidaci objemného odpadu jsou určeny výhradně velkoobjemové kontejnery, přistavované pravidelně Obvodním úřadem Městské části pro Prahu 6.
-

Čl. 11

Klid v domě

1. Uživatel a členové jeho rodiny jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele zejména nadměrným hlukem. Uživatel odpovídá i za chování svých návštěv.
2. V době od 22 hodin do 6 hodin je uživatel a členové jeho domácnosti povinni dodržovat noční klid.
3. V sobotu je v domě omezeno provádění prací vyvolávajících nadměrný hluk a prach pouze na dobu od 10 do 15 hodin. V době neděle a svátků jsou tyto práce zakázány.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

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

Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na osoby žijící s uživatelem ve společné domácnosti (členové nájemcovy domácnosti), jeho návštěvníky a případné podnájemníky. Jeho porušení bude posuzováno jako porušení stanov bytového družstva.

Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby uvedené v odst. druhém tohoto článku způsobí na majetku družstva a je povinen je odstranit na vlastní náklady.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva 1753,1754,1755 Nad Alejí dne 29. 4. 2014 a vstoupil toho dne v účinnost.