

Domovní řád

I.

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu je v zájmu všech obyvatel domu (dále jen nájemce) a proto se očekává jeho dodržování.

II.

Povinnosti družstva vůči nájemcům

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. Družstvo zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, o fasádu, hlavní svislé a vodorovné rozvody, vchod, výtah, balkony, další společné prostory, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společnou anténu. Družstvo zejména zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domů.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domů a jejich částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domů, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců bytových jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domů.
4. K úhradě prací družstva spojených se správou domů má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemců ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

III.

Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat od družstva, 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 bydlení. Žádá-li nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit nájemce bytu, pokud na to předem písemně upozorní družstvo. Přiměřené náklady s tím spojené může nájemce bytu požadovat po družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů má nájemce bytu uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domů. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemce, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v evidenčním listu. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domů. Nájemci nebytových prostorů hradí náklady na opravy a údržbu těchto prostorů sami.
3. Nájemce může provádět stavební úpravy pouze na základě povolení družstva. Nesmí při tom ohrozit výkon vlastnického práva ostatních nájemců ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domů. Úpravy, jimiž se mění vzhled domů nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemce provádět jen se souhlasem Členské schůze družstva. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Pokud při opravách a úpravách bude nájemce užívat některou ze společných částí domů nad

obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva.

4. Pověřený pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domů anebo opatření směřující k zamezení škod z havárie nebo živelné události.
5. Pokud je sklep součástí nájemní smlouvy k bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení. Jsou-li ve sklepe ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Užívání otevřeného ohně ve sklepe je zakázáno.
6. Nájemce je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce společných částí domů a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím platí nájemce měsíčně zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30. června následujícího roku.

IV.

Užívání společných prostor a zařízení domů

1. Společné prostory a zařízení domů se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv nájemců. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volně. 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. Vybrané společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky, kola a jiné. Představenstvo bytového družstva má právo stanovit měsíční poplatek za užívání společných prostor.
2. Společná zařízení domů se mohou užívat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
3. Nájemci jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
4. Způsobí-li nájemce, osoby s ním bydlící, nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízení domů, je nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.
5. Ve výtazích a společných prostorách domů je zakázáno kouření.

V.

Zajištění pořádku a čistoty

1. Nájemci, osoby s nimi bydlící a jejich návštěvy jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. Manipulace a skladování výbušných a hořlavých látek v domě podléhají příslušným nařízením a vyhláškám, včetně povoleného množství těchto látek.
2. Družstvo zajišťuje a kontroluje pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na přilehlých pozemcích, zejména:
 - a) Mytí a stírání chodeb a schodiště, výtahů, zábradlí na chodbách, čištění oken na chodbách, vchodových dveří a všech dveří ve společných prostorách a udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání.
 - b) Čištění a úklid chodníků přilehlých k domům včetně úklidu sněhu.
 - c) Údržbu a úklid pozemků spojených s domy.
 - d) Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
 - e) Údržbu a opravy společných prostor a zařízení.

VI

Otevírání a zavírání domů a přístup ke společným částem domů

1. Každý nájemce obdrží od družstva při výměně zamykacího systému u vchodových domovních dveří příslušný počet ovládacích prvků (klíče, karty, čipy -- dále jen „klíče“), vycházející z počtu trvale hlášených osob v bytě.
2. Klíče od společných částí domů, které mohou být užívány nájemci bytů, jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domů a jejich zařízení. S uložením klíčů seznamuje družstvo na vývěsce v domě. V případech trvalejšího částečného užívání příslušné části domu nájemcem bytu mu družstvo poskytne na požádání a za úhradu klíč.
3. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domů, např. od hlavních elektrických jističů, strojovny výtahů, hlavních uzávěrů vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznámí družstvo na vývěsce v domě.
4. K hlavním uzávěrům vody, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům bytu včas oznámeno.
5. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící a nájemci nebytových prostor jsou povinni trvale zamykat dům. Po skončení užívání společných částí domu i tyto části.

VII.

Klid v domě

1. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním obývají byt, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy nadměrným hlukem nebo zápachem. Toto opatření se vztahuje i na návštěvy pohybující se v bezprostředním okolí domu.
2. Pokud je nájemce bytu nucen provozovat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší míru — nejpozději do 20.00 hodin. Tato činnost se zakazuje v neděli a v době státních svátků, vyjma nutného řešení havarijních situací.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.
4. Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky družstva.
5. Rušitele klidu a pořádku v domě 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 ÚMČ Praha 11, může také uplatnit další opatření, která vyplývají ze stanov, včetně vyloučení z družstva.

VIII.

Vyvěšování, odkládání a čištění věcí

1. Umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů, oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem družstva.
2. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, jejich svodů a dalšího vedení je třeba svolení družstva.
4. Čištění věcí např. klepání a vytřepávání, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domů není povoleno.

6. Je zakázáno vyhazovat z oken domu jakékoliv smetí, zejména popel z cigaret a nedopalky.
7. U kontejnerových stání komunálního odpadu není povoleno odkládání nepotřebného nábytku a vnitřního vybavení bytů a nebytových prostor, které nejsou komunálním odpadem. K tomu slouží speciální kontejnery umístěné v určeném čase na vyhrazených místech.

IX.

Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném místě nejblíže vchodu do domu informační vývěsku. Jejím prostřednictvím předává představenstvo družstva informace nájemcům.
2. Družstvo vhodně označí každý byt pořadovým číslem. To platí též o označení podlaží, výtahu, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů vody, hlavních měřidel apod.
3. Nájemci bytů a nebytových prostorů označí svůj byt a prostor, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnajímníka.
4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

X.

Chov domácích zvířat

1. Nájemci bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo. Za přiměřený počet se považují maximálně 2 psi nebo 2 kočky.
2. Nájemci jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, při tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu a to zejména zápachem a hlukem. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě a okolí chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata způsobí v domě a na pozemcích příslušných k domům družstva.
3. Pro chov domácích zvířat jsou nájemci bytu povinni dodržovat příslušné vyhlášky a nařízení a zvláště dbát o zdravotní stav těchto zvířat.
4. Obdrží-li družstvo písemnou stížnost na jednání chovatele, bude družstvo tuto stížnost považovat za podnět k jednání o porušení domovního řádu.

XI.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Družstevní domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Tento domovní řád se vztahuje na všechny uživatele bytů a nebytových prostor s tím, že jejich bydlení a užívací právo může být dále upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi nájemci bytů navzájem a mezi družstvem a nájemci bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Družstevní domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
5. Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 26. 01. 2004.

BYTOVÉ DRUŽSTVO Brechtova 828 a 829 Brechtova 828/16 149 00 Praha 415 IČ: 27087484
--

Představenstvo
Bytového družstva Brechtova 828 a 829