

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva Neustupného 1835 - 1837

čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

čl. II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Součástí bytu jsou vstupní dveře do bytu, okna, dveře na lodžii či terasu a veškerá vnitřní instalace (rozvod vody, elektroinstalace, televizní anténa, telefon, elektrický vrátný), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu a vzduchotechniky.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény.
5. Uživatelem bytu se rozumí družstevník-nájemce družstevního bytu, nájemce a podnájemce.
6. Správcem je družstvem určená správcovská firma.

čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku v platném znění a dalšími platnými předpisy.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Člen představenstva, či člen družstva určený členskou schůzí a zástupce správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo družstva (PD) neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol a nechá zajistit uzamčení bytu.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit PD místo pobytu, svůj telefon anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
8. Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem družstva. Nájemce je povinen o souhlas požádat.
9. Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy v bytu a jeho příslušenství bez písemného souhlasu družstva. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je to důvod k výpovědi z bytu a vyloučení z družstva. Uživatel bytu je povinen písemně oznámit družstvu veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne změny.

10. Uživatel bytu platí kompletní nájem měsíčně (čl. 32 Stanov), nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud není dohodnuto jinak.

Čl. IV.

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Doporučuje se uživatelům bytu uzavřít pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu.

Čl. V.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména: umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO; zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně; zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku.
5. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.
7. Vstup na střechu je zakázán s výjimkou předchozího souhlasu družstva nebo správce.
8. Ve společných prostorech domu je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

Čl. VI.

Sušárny, nebytové prostory

1. Uživatelé bytu mají právo užívat sušárny umístěné ve společných prostorech domů.
2. Uživatel je povinen využívat sušárnu jen po nezbytně nutnou dobu sušení. Uživatelé, kteří využívají sušárny jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v sušárně. Po skončení sušení uživatel sníží výkon tak, aby teplota v místnosti byla přibližně cca 16 stupňů, v době topné sezóny uzavře okna. Vstupní dveře se trvale zamykají.
3. Pravidla využívání nebytových prostor budou upravena vždy individuálně smlouvou mezi družstvem a nájemcem.

Čl. VII.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv technická zařízení.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

Čl. VIII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
4. Je-li společný prostor znečištěn uživatelem bytu, provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

5. Uživatelé bytu, fyzická osoba jsou povinni třídit komunální odpad v souladu s platnou vyhláškou č. 5/2007 hlavního města Prahy. Vytríděný papír a lepenku, sklo, plasty a nápojové kartony odkládat do označených sběrných nádob. Odděleně shromažďovat, třídit nebezpečný odpad a předávat jej v určenou dobu na městem určená místa.
6. Objemný odpad odkládat výhradně do označených velkoobjemových kontejnerů nebo do sběrných dvorů. Směsný odpad odkládat do označených sběrných nádob.
7. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv odpadky a nebezpečné předměty z oken, lodžii, dveří, balkonů domu.

Čl. IX.

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat dům po celých 24 hodin denně. Správce je povinen zajistit, aby každý uživatel bytu jednorázově obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy v kanceláři BD.

Čl. X.

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod.) a mimo dny pracovního klidu.

Čl. XI.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro všechny uživatele bytů a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
3. Tento domovní řád bude trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům u hlavního vchodu do domu.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne 17. 1.2008 a nabývá účinnosti dnem 15.2.2008.