

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva Petýrkova 1948/14 Praha 4

Článek 1

Úvodní ustanovení

„Domovní řád Bytového družstva Petýrkova 1948/14, Praha 4“ (dále jen „domovní řád“) upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a okolí přiléhající k domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi „Bytovým družstvem Petýrkova 1948/14, Praha 4“ (dále jen „družstvo“) a jeho členem je v této oblasti upravena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

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 (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže, ateliery). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárny, mandlovna, kočárkárny, rozvody tepla (až po regulační ventily), rozvody teplé a studené vody (až po uzavírací ventily pro jednotlivé byty), rozvody elektřiny, společná anténa, vnější část oken, vnější část balkónových dveří, požární hydranty.
5. Společnými částmi domu např. nejsou vnitřní části oken, vnitřní části balkónových dveří, regulační ventily rozvodu tepla v bytě, měřidla spotřeby vody v bytě, měřidla spotřeby tepla v bytě, rozvod elektrické energie od elektrických hodin směrem do bytu.
6. Nájemcem se rozumí:
 - a) člen družstva,
 - b) nečlen družstva, jemuž byl družstvem pronajat byt,
 - c) nájemce nebytového prostoru.

Článek 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu či nebytových prostor

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
3. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení (hasící přístroje, hydranty a pod.) domu je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Pověřený zástupce představenstva družstva je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění jeho technického stavu.

5. Ve výjimečných případech (havárie, závažné ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu či nebytového prostoru policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo družstva nájemce neprodleně a pořídí písemný protokol o zásahu. V případě, kdy bude prokázáno, že k havárii došlo z důvodů nedostatečné údržby bytu či nebytového prostoru nájemcem, bude nájemce hradit v plné výši případné náklady související se zpřístupněním. V opačném případě hradí náklady bytové družstvo.
6. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodů, které jsou uvedeny v článku 3, odst. 5 domovního řádu, se nájemci doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemci, aby představenstvu družstva oznámil místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k otevření bytu či nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen 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.
9. Podnikání v bytech, které je spojeno s činností přesahující běžné užívání bytu (např. nadměrný počet návštěv), je dovoleno pouze s písemným souhlasem představenstva družstva. Nájemce je povinen o souhlas písemně požádat.

Článek 4

Držení domácích zvířat a jiných živočichů

1. Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata (psi, kočky, morčata, křečci, a pod.) a jiné živočichy (ryby, plazi, ptáci, hmyz a pod.), kteří jsou v bytě, společných částech domu či nebytovém prostoru drženi. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení nájemního práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba v případě držení většího počtu domácích zvířat, chovu hadů (škrtiči a jedovatí), chovu hmyzu, instalaci akvária o objemu přesahujícím 500 l (rozhodující je skutečný objem akvária), instalaci voliéry pro ptactvo.

Článek 5

Užívání společných částí domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Umísťování jakýchkoliv předmětů (pokud k tomu nejsou určeny), není ve společných částech domu dovoleno.

Článek 6

Obecné povinnosti nájemce

1. Nájemce je zejména povinen:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebylo užíváno otevřeného ohně (vyjma případu sváření plamenem, které je prováděno svářečem s příslušnými zkouškami),
 - d) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích a sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
 - e) zhasnout při odchodu ze společných částech domu bez automatického zhasínání světla.

2. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení,, informační nápisy, apod.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku družstva.
3. V topném období musí být okna sklepů a ostatních společných částí domu, jakož i dveří uvnitř společných částí domu s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.
4. Čistění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných částech domu přípustné.

Článek 7

Prádelna, mandlovna, sušárny

1. Způsob užívání prádelny, mandlovny a sušáren stanoví představenstvo družstva a to včetně způsobu úhrady za jejich využívání .
2. Praní a mandlování není dovoleno v době nočního klidu, t.j. od 22.00 hod. do 06.00 hod.
3. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí prát v prádelně ani mandlovat v mandlovně.
4. Suší-li nájemce prádlo nemocných nakažlivou chorobou v sušárně, je povinen na tuto skutečnost upozornit předem správce sušárny. Po ukončení sušení prádla zajistí nájemce úklid sušárny a pokud je to nutné i dezinfekci sušárny na vlastní náklady.

Článek 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů a oken, na fasádu, anténní stožár a střechu jakákoliv zařízení a předměty. Toto se netýká vnějších teploměrů na rámu okna.
2. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
3. Květiny v oknech, na balkonech a pod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání musí nájemce dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. Toto se netýká takovýchto zařízení, která byla instalována před účinností domovního řádu.

Článek 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
3. O pořádek ve společných částech domu, které jsou přiděleny do užívání jen několika nájemcům, se musí postarat tito nájemci ve společné shodě.
4. Vyklepávat koberce, rohožky a pod. je možno pouze na místech k tomu určených.
5. Větrání bytu do vnitřních prostor domu je zakázáno.
6. Je rovněž zakázáno cokoliv vyhazovat či vylévat z oken a balkónů.
7. Je-li společná část domu znečištěna provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav, a pod.), musí být znečištění tímto také odstraněno. V opačném případě zajistí úklid na vlastní náklady ten nájemce, pro kterého byla činnost vykonávána.
8. Je-li společná část domu znečištěna činností nájemce, musí být znečištění tímto také odstraněno.
9. Uskladňování odpadu, byť i krátkodobé, je ve společných částech domu zakázáno.

Článek 10

Zajištění pořádku a čistoty v okolí domu

1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací v okolí, které přiléhá k domu.
2. Zejména se jedná:
 - a) o čištění chodníku včetně odklizení sněhu,
 - b) o údržbu zeleně a čistotu v okolí domu
3. Je-li okolí domu znečištěno provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav, a pod.), musí být znečištění tímto také odstraněno. V opačném případě zajistí na vlastní náklady úklid ten nájemce, pro kterého byla činnost vykonávána.
4. Je-li okolí domu znečištěno činností nájemce, musí být znečištění tímto také odstraněno.
5. Smetí a odpady se ukládají pouze do nádob k tomu určených, aby byla zachována co největší čistota.

Článek 11

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemce je povinen zamykat dům následovně:

a) červenec, srpen:	celodenně
b) dny pracovního volna:	celodenně
c) dny pracovního klidu:	celodenně
d) ostatní dny:	celodenně vyjma 06.30 - 08.30 hod.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý člen družstva obdržel 2 klíče od domovních dveří.
3. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nečlen družstva, jemuž byl pronajat byt, obdržel 2 klíče od domovních dveří.
4. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce nebytového prostoru obdržel 1 klíč od domovních dveří.
5. Další klíče od domovních dveří zajistí družstvo nájemci za úhradu.
6. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou v opatrování:
 - a) klíč od prádelny - správce prádelny,
 - b) klíč od mandlovny - správce mandlovny,
 - c) klíč od sušáren - správce sušáren,
 - d) klíč od ostatních společných prostor (vyjma případu jejich pronajmutí několika nájemcům) - určený člen představenstva družstva.

Článek 12

Klid v domě

1. Nájemce je povinen užívat byt či nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní nájemci nebyli obtěžováni nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hod. do 06.00 hod. následujícího dne je nájemce povinen 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 audiovizuálních prostředků.
3. Provádí-li nájemce v bytě opravy a úpravy způsobující nadměrný hluk (např. sekání, vrtání a pod.), smí tak činit jen v denní době, t.j. od 08.00 do 19.00 hod. a pokud možno mimo dny pracovního klidu.
4. Zvláštní pozornost je nutno věnovat domácím zvířatům, především psům a kočkám, aby svými projevy neobtěžovali obyvatele domu.

Článek 13

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce a všechny osoby, užívající s nimi byt či nebytový prostor.
2. Za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu osobami, užívajícími s nájemcem byt či nebytový prostor, odpovídá v plném rozsahu nájemce.
3. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit představenstvo družstva v souladu se stanovami pokud není stanovena příslušnost soudu či jiného orgánu v souladu s právními předpisy.
4. Účastníkem řízení dle článku 13, odst. 3 domovního řádu jsou nájemci.
5. Představenstvo družstva je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v přízemí domu a to hlavního vchodu do domu.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí „Bytového družstva Petýrkova 1948/14, Praha 4“ dne 7. prosince 2000 a nabývá účinnosti dnem schválení.

V Praze dne 7. prosince 2000

Ing. Jaroslav Mazáč v. r.
předseda představenstva