

Vnitřní předpis bytového družstva č. 3

Domovní řád

Za účelem zajištění podmínek řádného a bezpečného užívání bytů, zabezpečení pořádku a čistoty v obytných domech, jakož i v zájmu upevnění občanského soužití, vydává Bytové družstvo Petržilkova, družstvo tento domovní řád.

I. Úvodní ustanovení

Bytové družstvo Petržilkova, družstvo, IČ: 26777843 vydává tento domovní řád, jenž upravuje podmínky a způsob užívání bytů a nebytových prostor jakož i společných částí budovy. Základní úprava vzájemných práv a povinností členů družstva a ostatních nájemců je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, stanovami družstva a vnitřními předpisy družstva. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na členy družstva, nájemníky, podnájemníky a jejich návštěvy.

II. Základní pojmy :

1/ Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2/ Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, suterén, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, kotelny, komíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (retenční nádrž, oplocení a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství).

III. Práva a povinnosti členů družstva, nájemníků, podnájemníků a jejich návštěv :

1/ Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá Občanského zákoníku.

2/ Každý řádný člen družstva, nájemník, který řádně hradí nájem a zálohy na platby a poplatky za služby, popř. jeho podnájemník (dále jen uživatel bytu/nebytového prostoru) má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru. Svým počínáním nesmí omezovat výkon práv ostatních řádných uživatelů bytů.

3/ 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 práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4/ Uživatelé bytu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost. Není přípustné poškozovat nebo zcizovat protipožární zařízení objektu /hasicí přístroje, hydranty, požární větráky, hlásiče a pod.

5/ Správce, či jiná jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení uživateli bytu/nebytového prostoru vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem provedení odečtu měřidel, nebo jejich výměny. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor zpřístupněn i bez souhlasu uživatele bytu/nebytového prostoru za asistence policie, správce a zástupce představenstva družstva. O tomto zásahu musí být poté uživatel bytu/nebytového prostoru neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.

6/ V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

7/ Zjistí-li uživatel bytu jakoukoli závadu na společném zařízení, nahlásí ji bez odkladu pracovníkovi správy objektu.

IV. Užívání společných částí (prostorů, zařízení a okolí) domu:

1/ Společné části domů se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách povoleno. Ve všech společných prostorách domu se zakazuje kouření.

2/ Garážová stání jsou určena pouze pro parkování dopravních prostředků. V prostoru garáží nesmí být skladovány žádné předměty. Uživatel garážového stání je povinen udržovat jeho čistotu.

3/ Parkování vozidel nájemců, resp. jejich návštěv je mimo garážová stání v suterénech jednotlivých domů, povoleno pouze na parkovištích vedle domů a to způsobem, kdy vůz je zaparkovaný kolmo k podélné ose parkoviště. Z parkování jsou vyloučeny vozy nebo automobilové soupravy, které svou velikostí předepsaný způsob parkování neumožňují s výjimkou jednorázové obsluhy (stěhování, doprava nábytku apod.). V tomto případě je nájemce povinen zajistit, aby ostatní zaparkované vozy nebyly blokovány proti výjezdu z parkoviště či jim bylo bráněno v zaparkování.

4/ Nájemci jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně

V. Vyvěšování a ukládání věcí.

1/ Jiné předměty či zařízení nesmí nájemce bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce oken, na fasádu, střechu ani na anténní stožár.

2/ V kočárkárnách a společných prostorách je možno ukládat pouze kola, dětské kočárky, sáňky a pod. Nelze tam ani ve společných prostorách sklepů skladovat např. přebytečný nábytek, díly na vozidla, matrace a jiné odložené věci.

3/Květiny na balkónech a parapetech oken musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutné dbát na to, aby voda nestékala po fasádě nebo na balkony bytů v nižších podlažích. Balkony není dovoleno splachovat hadicí proudem vody.

4/ Ke komínovým dvířkům, k hlavnímu elektrickému spínači, uzávěru vody, topení a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením musí být zajištěn odpovědným osobám volný přístup. Jsou-li uvedená zařízení v prostorách přidělených určitému uživateli, musí být učiněna taková opatření, aby v případě nezbytné potřeby byl přístup pod kontrolou zajištěn.

5/ Nepovolaným osobám je zakázán vstup na střechu, půdu, do kotelny a manipulace s časovými spínači na chodbách.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v budově.

1/ Uživatelé bytů/nebytových prostor jsou povinni udržovat v objektech pořádek a čistotu. Správce zajišťuje provádění pravidelného úklidu v objektech v rámci schválených smluv.

2/ Ve společných prostorách není dovoleno odkládat odpadky a skladovat odložené věci. Zejména chodby a schodiště v bytových částech budovy musí být volné a bez překážek pro případ nutnosti evakuace objektu.

3/ Ve společných prostorách, zejména na nevětratelných chodbách, kabině výtahu a schodištích je kouření a používání otevřeného ohně zakázáno.

5/ Je zakázáno cokoli vylévat nebo vyházovat z oken a balkonů.

6/ Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů ve společných prostorách je zakázáno, popřípadě je nutné odpad po této činnosti bezodkladně uklidit.

7/ Znečištění společných prostor (při opravách, stěhování, od výkalů domácích zvířat a pod.) některým z uživatelů bytů/nebytových prostor, musí tento uvést vše opět do pořádku. Toto ustanovení, včetně uvedení do pořádku se týká i chodníků před i za budovou.

8/ Spínače společného osvětlení na chodbách je zakázáno fixovat v sepnuté poloze (může dojít ke spálení jističe).

VII. Otevírání a zavírání domu

1/ Nájemníci jsou povinni vchodové dveře po svém průchodu zavírat "zaklapnutím". Pokud v domě není přítomen vrátný, jsou nájemníci povinni v době od 22:00 do 6:00 dům zamykat.

2/ Kopie klíčů od vchodových dveří je povoleno poskytovat pouze osobám bydlícím a jejich nejbližším rodinným příslušníkům

VIII. Klid v domě.

1/ Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

2/ Noční klid platí pro všední dny od 22.00 do 07.00 hodin, pro soboty, neděle a svátky v době od 22.00 do 08.00 hodin

3/ Provádění oprav a hlučných prací v bytech a nebytových prostorách je povoleno v době od 8,00 do 19,00 hod ve všedních dnech, popř. v těchto hodinách v sobotu. V případě stavebních úprav bytu, apod. jsou uživatelé bytu povinni s touto skutečností s uvedením doby provádění rekonstrukčních prací seznámit ostatní uživatele bytů v domě (např. oznámením na nástěnce v domě). Klíče od nástěnky jsou k dispozici ve vrátnici.

4/ Uživatelé bytů vyzýváme k ohleduplnosti vůči sousedům, zejména mají-li malé děti nebo jde-li o nemocné osoby. Jakékoliv sousedské spory z hlediska soužití v jednom domě si uživatelé bytů musí vyřešit sami a to nejlépe dohodou, popřípadě je bude řešit příslušný orgán úřadu Městské částí Prahy 13.

IX. Přestavby a úpravy.

1/ Po dobu záruky na případné provedené stavební práce (záruční lhůta od dostavby) není dovoleno uživatelům bytů odstraňovat závady stavebních prvků prostřednictvím třetích osob (ztráta záruky). Opravy je nutno objednávat písemně cestou u správce.

2/ Není dovoleno bez stavebního povolení instalovat zasklení balkonů.

3/ Uživatelům bytů není povoleno provádět bez povolení změny vodovodního, elektrického či jiného systému mající vliv na společnou funkci užívanou jinými uživateli bytu. Stavební úpravy nesmějí ohrožovat statiku budov, bezpečnost objektů či požární bezpečnost. Pro jakoukoliv stavební úpravu stavebním zákonem povolovanou na základě stavebního povolení je nutné si vyžádat souhlas představenstva družstva, které zastupuje vlastníka budovy.

4/ Není dovoleno pozměňovat úpravami barevnost fasády či celkový vzhled objektu bez náležitého odborného projednání a projednání s představenstvem družstva.

X. Držení domácích zvířat.

1/ Nájemce bytu nese plnou odpovědnost 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 a jeho okolí.

2/ Venčení domácích zvířat je zakázáno v dětských pískovištích, v okolí obytných domů na celém pozemku (včetně trávníku) je venčení domácích zvířat povoleno pod

podmínkou úklidu exkrementů. Chovat hospodářské zvířectvo je v bytových domech zakázáno.

3/ Jakékoliv znečištění společných prostor domácími zvířaty musí jejich majitel neprodleně odstranit.

4/ Uživatelé bytů/nebytových prostor nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečnostmi držení domácích zvířat.

XI. Závěrečná ustanovení.

1/ Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení, informační tabule a jiné výstrahy.

2/ Při každé výměně nebo převodu družstevního bytu nebo podnájmu se změnou počtu osob v domácnosti je povinností uživatele bytu informovat bez odkladu správce, aby mohla být aktualizována evidence.

3/ Domovní řád platí pro všechny obyvatele domu.

4/ Porušování tohoto domovního řádu může být dle závažnosti důvodem k udělení napomenutí, udělení pokuty anebo k vyloučení z bytového družstva, resp. k vypovězení smlouvy o nájmu.

5/ Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem.

6/ Porušení tohoto domovního řádu bude řešit představenstvo družstva, členská schůze, případně správní orgán (MČ Praha 13), pokud není stanovena příslušnost soudu či jiného orgánu v souladu s právními předpisy.

7/ Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 15. ledna 2009 s účinností od 1. února 2009.