

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech bytového družstva (dále jen „BD“) a domech spravovaných BD, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi BD a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou a stanovami BD.

čl. II.

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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti 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, spíží komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
5. Uživatelem bytu se rozumí nájemce a podnájemce.

čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují stanovy a směrnice BD. Záležitosti, které nejsou upraveny stanovami či směrnici BD upravuje Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.
2. BD je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení bezpečnostních a hygienických předpisů, požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Zástupce správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru či pronajaté části společného prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru, pronajaté části společného prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody, kontroly plynových rozvodů, oken a balkonových dveří apod. Ve výjimečných případech (např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytového prostoru, pronajaté části společného prostoru) policií, příp. hasiči i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí BD neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
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 nebo pronajaté části společného prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit BD místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Uživatelé bytů (nebytových prostor, pronajaté části společných 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. Přenechat družstevní byt nebo jeho část do podnájmu lze pouze v souladu se stanovami BD (čl. 43/5).

BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo
Trávníčkova 1768/13, 155 00 Praha 5, IČO: 27622088

9. Uživatel bytu a nebytových prostor a pronajaté části společných prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém nebo pronajaté části společných prostor bez předchozího souhlasu BD (souhlas BD je vydáván na dobu 6 měsíců), a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování topných těles, osazení plynových spotřebičů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat souhlas též tohoto orgánu nebo organizace.
10. Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, popřípadě jsou u něj na návštěvě. Neučiní-li tak uživatel bytu v přiměřené době, je BD oprávněno odstranit závady a poškození na účet uživatele bytu a vynaloženou částku považovat za škodu, jejíž neuhrazení může vést k právním následkům uvedeným ve stanovách BD, jako je např. ukončení členství v BD či ukončení nájemní smlouvy.
11. Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze v souladu se stanovami BD (čl. 43/3).

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, zejména psi hlasitým štěkotem a znečišťováním společných prostor včetně výtahů.
2. Jestliže zvíře prokazatelně obtěžuje ostatní obyvatele domu, udělí představenstvo majiteli zvířete písemné napomenutí, nebude – li v přiměřené lhůtě sjednána náprava, postoupí představenstvo věc správnímú řízení.
3. 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.
4. Chovat hospodářské zvířectvo je v bytových domech zakázáno.

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, není ve společných prostorách domu povoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména
 - a) neomezit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení vyčleněných dle zvláštních obecně platných předpisů;
 - b) zabezpečit, aby v domě (tj. v bytech, nebytových prostorách, společných prostorách, sklepích apod.) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) zabezpečit, aby věci uložené v domě (tj. v bytech, nebytových prostorách, společných prostorách, sklepích apod.) nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Nepovolaným osobám je zakázán vstup na střechu, do kotelny a manipulace s časovými spínači a ovladači na chodbách.
4. Bez souhlasu představenstva jsou zakázány jakékoliv zásahy do společných vnitřních elektrických rozvodů a rozvodných kanálů.
5. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
6. Kdokoliv poničí informační zařízení v domě, vnitřní, vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady a bude to posuzováno jako závažné poškození majetku a porušení domovního řádu. Neodstraní-li škody v přiměřené době, je BD oprávněno odstranit závady a poškození na účet viníka a vynaloženou částku považovat za škodu, jejíž neuhrazení může vést k právním následkům uvedeným ve stanovách BD, jako je např. ukončení členství v BD či ukončení nájemní smlouvy.

BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo
Trávníčkova 1768/13, 155 00 Praha 5, IČO: 27622088

7. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
8. Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy, cigaretový popel apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
9. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor a výtahů.
10. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno včetně výtahů a sklepů.

čl. VI.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva BD umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkony, lodžie a okna a na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty.
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 představenstva BD. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

čl. VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Představenstvo BD je povinno zajistit úklid všech společných částí domu.
2. Na chodbách, schodištích, nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad.
3. V prostorách uvedených v odst. 2 tohoto článku nesmí být hromaděny, skladovány nebo odkládány na dobu více než nezbytně nutnou jakékoli věci, které by narušovaly chráněné únikové cesty dle platné právní úpravy, např. nábytek, spotřebiče a další věci osobní potřeby domácnosti. Jakékoli uložení věcí v prostorách uvedených v odst. 2 musí být vždy provedeno tak, aby nenarušovalo chráněné únikové cesty dle platné právní úpravy.
4. Jestliže budou výše uvedené věci hromaděny, skladovány nebo odkládány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech nájemců.
5. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno.
6. Je-li společný prostor znečištěn činností jakéhokoli uživatele, např. provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také bezodkladně odstraněno. Nebude-li znečištění odstraněno ani v přiměřené době, je představenstvo BD oprávněno zajistit odstranění znečištění na účet tohoto uživatele a vynaloženou částku považovat za škodu, jejíž neuhrazení může vést k právním následkům uvedeným ve stanovách BD, jako je např. ukončení členství v BD či ukončení nájemní smlouvy.

čl. VIII.

Otevírání, zavírání domu a bezpečnost

1. Uživatelé bytů jsou povinni využívat ke vstupu do domu a k ovládnutí výtahu čipový systém. V případě ztráty čipu je povinností tuto věc ohlásit, aby mohl být čip zablokován a nemohl být zneužíván nepovolanou osobou. Případnou závadu na vstupu do domu je nutno nahlásit domovníkovi.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva BD uloženy na určeném místě.

BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo
Trávníčkova 1768/13, 155 00 Praha 5, IČO: 27622088

3. Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do objektu nebo dálkového ovladače jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit představenstvu BD.
4. Obyvatelé domu nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechal je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
5. Obyvatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu.

čl. IX.

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 7.00 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 a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových a částí společných prostor.
4. Obyvatelé nesmějí používat chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství k jiným účelům, než ke kterým jsou určeny, tj. zejména ke vstupu a odchodu z bytu.
5. Pokud představenstvo BD nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele bytů vykonávat pouze v době od 08.⁰⁰ hod. do 18.⁰⁰ hod. od pondělí do soboty. V neděli a v den svátku jsou tyto práce zakázány.

čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro členy BD, nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.
3. V případě porušení tohoto Domovního řádu a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je představenstvo BD povinno členům BD oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka, je-li tento znám. Představenstvo může viníka finančně sankcionovat dle vnitřního předpisu (směrnice) BD; finanční sankce (pokuta) bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním.
4. Opakované hrubé porušování tohoto domovního řádu může být důvodem k vyloučení z BD.
5. Představenstvo BD je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.
6. Tento Domovní řád byl schválen členskou schůzí BD Trávníčkova 1767-1771, družstvo dne 18.11.2007 a nabyl účinnosti dnem 19.11.2007. Změny tohoto Domovního řádu byly schváleny členskou schůzí mimo zasedání formou per rollam dne 16.12.2020 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2021.