

Domovní řád

Bytového družstva Brunclíkova 1828-30, Praha 6

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla užívání bytů, nebytových a společných částí domu a zařízení.
2. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců při užívání bytu a místností, nesloužících k bydlení, upravuje občanský zákoník a ostatní závazné předpisy.

I. Povinnosti družstva vůči členům, vlastníkům bytů a nájemníkům

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo členům družstva, vlastníkům bytů i nájemníkům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Družstvo pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

II. Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatel bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, 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.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí uživatel bytu na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu.
3. Člen družstva a vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi poškozovat, ohrožovat, nebo nadměrně omezovat ostatní byty, nebo jejich uživatele, ani funkčnost společných částí domu.
4. Úpravy bytu, jimiž se mění jeho vnitřní uspořádání, zařízení, nebo užitý materiál, může uživatel bytu provádět jen se souhlasem družstva. Souhlas družstva je nutný také v případě, že při opravách a úpravách bytu bude jeho uživatel užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu.
5. Pověřený funkcionář, či pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením člena družstva, nebo vlastníka. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz, nebo opravy v ostatních bytech, příp. společných částí domu, nebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie, nebo živelní události.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, a schodiště musí zůstat volné.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Nejsou-li pravidla stanovena pak podle vzájemné dohody uživatelů.
3. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
4. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody, tepla a k měřičům jejich spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
5. Uživatelé bytů jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
6. Způsobí-li uživatel bytu, osoby s ním bydlící, nebo jejich návštěva, škodu na společných prostorech a zařízení domu, je tento uživatel bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele bytu.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, zejména:
 - a) Mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání.
 - b) Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
3. Ve všech společných prostorech, ve sklepě, na chodbě, schodišti a ve výtahu je zakázáno kouření.
4. Rozhodne-li se družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou uživatelé bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě uživatelé bytů neplatí úhrady za tyto služby, nebo jejich část.

V. Přístup do domu a ke společným částem

1. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. od strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody, tepla a jejich měřidel, jsou uloženy u odpovědných osob, zpravidla členů představenstva, příp. dalších osob určených družstvem.
2. Všichni uživatelé bytů i osoby s nimi bydlící jsou povinny dbát na uzamčení domu a po skončení užívání společných částí domu i těchto částí.

VI. Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nebo ho navštěvují, nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem družstvu i sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům sousedů, příp. družstva.
3. V době od 22 hodin do 6 hodin a v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (zejména vrtat do panelů), ani jinak rušit hlukem. V případě družstvem písemně povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může družstvo vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost i o nedělích, příp. svátcích v zájmu co nejrychlejšího dokončení rekonstrukce.
4. Uživatelé bytů i nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky družstva, nebo správce domu.
5. Rušitele klidu 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 obvodní úřad, policii, soud, příp. další složky. V souladu se stanovami družstva může být rušitel vyloučen z bytového družstva.

VII. Umístování předmětů a manipulace s nimi

1. Umisťovat předměty na fasádu domu, nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Rostliny v oknech, nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních individuálních rozhlasových, televizních, nebo jiných antén a jejich svodů je třeba povolení družstva.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken, nebo lodží, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
6. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.

VIII. Chov domácích zvířat

1. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, zejména pro komerční využití, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
2. Uživatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména hlasitým projevem, zápachem a znečišťováním společných prostor.
3. Ve všech společných prostorách, ve sklepě, na chodbě, schodišti a ve výtahu je zakázáno volné pobíhání zvířat.
4. Znečištění, nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
5. Uživatelé bytu - chovatelé jsou povinni zajistit dodržování všeobecně platných vyhlášek, předpisů a zákonů souvisejících s chovem domácích zvířat.

IX. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů je nástěnka umístěná v přízemí u vstupu do domu. Jejím prostřednictvím předává družstvo, správa domu nejdůležitější informace všem uživatelům bytů.
2. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, příp. zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka.
3. Jakékoli 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. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád platí pro členy družstva, vlastníky bytů, nájemníky i uživatele nebytových prostor v domě.
2. Bydlení členů družstva upravují dále nájemní smlouvy členů družstva a stanovy družstva. Bydlení nájemníků, stejně jako užívání nebytových prostor nájemci, upravují nájemní smlouvy o užívání bytu, nebo nebytových prostor.
3. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů navzájem a mezi družstvem a vlastníky bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne: 30. listopadu 2004.