

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytu, nebytových prostor a společných částí domu a opravy (úpravy) v bytech v domě (domech) ve vlastnictví Bytového družstva Hrudičkova 2100,2101,2102 se sídlem Hrudičkova 2101, Praha 4 (dále jen Bytové družstvo - BD), přičemž základní úprava vzájemných práva povinností mezi BD, jeho členy a nájemci bytů je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 116/1990 Sb., nájemní smlouvou a Stanovami BD.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo místnosti, 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 nebo zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenstvím bytu ani společných prostor (částí) domu.
3. Příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány spolu s bytem (např. sklepní kóje).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání a to zejména: základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, elektřiny, společné televizní antény a kanalizace, domovní signalizace.

Článek 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytových prostor

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá v části osmé občanského zákoníku. Práva a povinnosti z nájmu nebytových prostor upravuje zákon č. 116/1990 Sb.
2. BD je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. BD je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění jeho technického stavu, provedení oprav, provedení odečtu, kontroly, výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Nájemce je povinen toto umožnit zástupcům BD eventuelně pověřeným pracovníkům odborných organizací.

4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení zdraví a života osob, hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění předmětu nájmu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu BD neprodleně vyrozumí nájemce a pořídí o tom písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit BD spojení eventuelně spojení na zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru.
6. Nájemce bytu nebo nebytového prostoru a další osoby užívající byt nebo nebytový prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práva povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Nájemce bytu je povinen, že pronajatý byt dá třetí osobě do podnájmu, zavázat podnájemce v podnájemní smlouvě k dodržování tohoto domovního řádu.
8. Nájemce bytu a další osoby užívající byt nebo nebytový prostor jsou povinni užívat předmět nájmu včetně jeho vybavení, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.

Článek 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu (eventuelně nebytového prostoru) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě (eventuelně v nebytovém prostoru) držena (psi, kočky, morčata apod.). Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k porušování užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i přilehlých prostorách.
2. Při držení dvou a více než dvou volně chovaných domácích zvířat je třeba písemného souhlasu představenstva BD.
3. Chov živočichů, u kterých lze oprávněně předpokládat zvýšené riziko ohrožení zdraví (např. jedovatí hadi) nebo riziko zhoršení hygienických podmínek (např. chov hmyzu nebo neobvyklý počet chovaných jiných drobných živočichů) pro ostatní obyvatele domu, je rovněž podmíněn předchozím písemným souhlasem představenstva BD.

Článek 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv **předmětů** nepatřících k vybavení domu **není** ve společných prostorách **dovolené**.

2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům a rozvodům tepla, teplé a studené vody
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

Článek 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci nesmí bez písemného souhlasu představenstva BD umisťovat na vnější konstrukce (např. lodžii, oken, fasádu, střechu) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmácela zdi nebo lodžie jiných nájemníků.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva BD. Stavební úřad může nařídit přemístění nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

Článek 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce bytu, osoby s ním společně bydlící eventuelně podnájemníci a nájemci nebytových prostor jsou povinni udržovat v domě, na přilehlých pozemcích a na místě vymezeném pro nádoby pro komunální odpad, pořádek a čistotu.
2. V případě stavebních úprav bytu odkládat stavební odpad do vysokoobjemového kontejneru, který je MČ Prahy 11 přistavován 1 x měsíčně a ne do kontejnerů určených pro komunální odpad.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken nebo lodžii se zakazuje.

Článek 8

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům nepřetržitě, tj. po dobu 24 hodin. V případě, že představenstvo BD rozhodne o tom, že se dům bude zamykat v jiném časovém rozmezí, jsou všichni povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Pro každý byt zajistí představenstvo BD klíče ke vchodovým dveřím podle počtu trvale přihlášených osob. V případě snížení počtu osob žijících v bytě, vrátí současný nájemce klíč od vchodových dveří představenstvu BD.
3. Nájemce nesmí poskytnout klíč od vchodových (domovních) dveří osobám, které v době bydlení, s výjimkou osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu podle článku 3 tohoto domovního řádu nebo osoby pečující o osobu bydlící v domě, které zdravotní stav neumožňuje volný pohyb. Tyto osoby nahlásí jmenovitě nájemce představenstvu BD.

4. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy podle představenstva BD na určených místech.
5. V případě ztráty klíče od vchodových (domovních) dveří si nájemce opatří nový klíč u představenstva BD za úplaty 300 Kč. Samostatné opatřování duplikátu klíče se zakazuje.

Článek 9

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, tak aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. O provádění stavebních prací je nájemce povinen vhodným způsobem předem informovat ostatní nájemci domu.
2. Klid v domě jsou nájemci povinni dodržovat:
 - o svátcích po dobu 24 hodin
 - v sobotu a v neděli od 12.00 hodin do 15.00 hodin (polední klid) a v době od 19.00 hodin do 9.00 hodin (ze soboty na neděli - noční klid)
 - v ostatní (všední) dny v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin (noční klid) a to i v případě povolení stavebních úprav prováděných nájemcem
3. Klid v domě podle výše uvedených pravidel jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Nájemci bytů i nebytových prostor nesmějí vpouštět do domu osoby, které v nich nemají užívací právo (zamezí pobytu cizích osob).

Článek 10

Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Hrudičkova 2100,2101, 2102 dne a tímto dnem nabyl účinnosti.

V případě zjištění opakovaného porušování tohoto Domovního řádu může představenstvo BD iniciovat zrušení členství v BD nebo ukončení nájmu k bytu eventuelně nebytového prostoru.

Bytové družstvo Hrudičkova 2100, 2101,2102
Hrudičkova 2101, 148 00 Praha 4