



Bytové družstvo Vánek
Vánková 794/5,
18100 Praha 8 – Čimice

DOMOVNÍ ŘÁD

BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech Bytového družstva Vánek, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou a stanovami družstva.

Čl. 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, dále garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části domu).
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou zejména základy, střechy, hlavní vislé a vodovodní konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektrify, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje nájemní smlouva a stanovy BD.
2. Bytové družstvo zajišťuje spolu s výkonem samosprávy plný a nerušený výkon práv člena družstva - nájemce při užívání bytu a to v souladu se stanovami a směrnicemi družstva.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostřední hrozba škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce.

O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. Pro předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
7. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bylo v domě 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.

Čl. 4

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 domů a byla dodržována čistota v domě a jeho bezprostředním okolí (schody a vstupy do domů).

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům vody, hydrantům, měřičům vody a tepla, vstupům do zařízení požární ochrany,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné,
 - dodržovat zákaz užívání otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl. 6 **Sušárny**

1. U sušáren je nájemce povinen dodržovat pravidla pro využívání sušáren (jsou vyvěšeny v každé sušárně), zejména pak dobu svého využití sušárny zapsat do k tomu určenému týdenního plánu přehledu vyvěšeného v sušárně a bez prodlení po ukončení vymezené doby sušení prostor uvolnit pro potřeby ostatních nájemců v domě. Předpokládaná doba sušení prádla po vyvěšení na instalované šňůry je max. 48 hodin.

Čl. 7 **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domů např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební řád může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 8 **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze (resp. nájemci ve vchodu) rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení a vchodových dveří a to podle zásad a v rozsahu stanoveném družstvem v souladu s nájemní smlouvou.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.
3. Na společných chodbách a schodištích nelze ukládat dlouhodobě jakékoli předměty (skříňky, botník, květiny, stavení odpad aj.) z důvodu požární bezpečnosti

Čl. 9 **Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemníci jsou povinni při vstupu resp. odchodu z domu zavírat dveře tak, aby se znemožnil volný vstup cizích osob. V případě, že družstvo rozhodne o tom, že dům bude uzavřen jiným způsobem, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče (čipy) od domovních dveří zdarma a další klíče/čipy za úplat.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě. Místa uložení klíčů jsou uvedena na vývěškách v jednotlivých domech.

Čl. 10 **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hod do 6.00 hod, jsou nájemci povinni dodržovat noční klid, v této době, nesmí být provozována žádná činnost, která by hlukem rušila ostatní nájemce.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Čl. 11 **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.
3. Domovní řád byl schválen představenstvem BD Vánek dne 29. března 2016.
4. Domovní řád nabyl účinnosti dnem vyvěšení.

Ing. Miroslav Sívák, CSc.

v.r.

předseda představenstva BD Vánek