

DOMOVNÍ ŘÁD

Bytového družstva V Průčelí - v plném znění

Čl. 1 - Úvodní ustanovení

- 1) Tento domovní řád upravuje základní povinnosti a práva členů družstva – uživatelů bytů a nebytových prostor, které nejsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Domovní řád platí v domech čp. 1648 a 1649 v ulici V průčelí, Praha 4 - Chodov, Bytového družstva V průčelí (dále jen Vlastník).
- 3) Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí :
 - a) Vlastníkem - Bytové družstvo V Průčelí
 - b) Nájemcem - člen družstva - uživatel bytu či místnosti nesloužící k bydlení (dále NBP)
 - c) Správcem - právnická osoba pověřená Vlastníkem

Čl. 2 - Užívání bytu

- 1) Základní povinnosti a práva nájemců a Vlastníka upravuje Občanský zákoník a související zvláštní právní předpisy a nájemní smlouva.
- 2) Vlastník je povinen zajistit nájemci bytu nebo NBP - plný a nerušený výkon jeho práv a povinností spojených s užíváním bytu či NBP. Není však povinen byt či NBP udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání na své náklady.
- 3) S Nájemcem uzavírá Vlastník smlouvu o nájmu, jejíž součástí je protokol o převzetí bytu a výpočet úhrady za užívání bytu a plnění s užíváním bytu spojených.
- 4) Nájemce je povinen užívat byt (NBP) a společné prostory domu tak, aby nedocházelo k narušování soužití a ničení majetku Vlastníka ani ostatních nájemců v domě.
- 5) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez předchozího souhlasu Vlastníka a to ani na vlastní náklady. Vlastník může žádat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Nájemce odpovídá za případné škody, které vzniknou neoprávněným provedením změn a úprav.
- 6) K instalaci jakékoliv antény či konstrukce na obvodových zdech nebo střeše domů je třeba zvláštního souhlasu Vlastníka. Instalace antén pro radioamatéry se řídí zvláštními předpisy.
- 7) Nájemce musí Vlastníkovi (Správci) umožnit provedení údržby stavby nebo nezbytných úprav nařízených stavebním úřadem.
- 8) Nájemce je povinen umožnit pověřenému zástupci Vlastníka provést prohlídku bytu v předem oznámené denní době.

Čl. 3 - Údržba a opravy

- 1) Vlastník provádí prostřednictvím Správce a na vlastní náklady řádnou údržbu a potřebné úpravy domů dle požadavků včetně oprav závad zjištěných revizí.
- 2) Nájemci zajišťují na své náklady provádění oprav v bytech, ať už samostatně, nebo prostřednictvím Vlastníka.
- 3) Nájemce odpovídá za poškození bytu či společných částí domu v případě, kdy je způsobil sám, nebo kdy je způsobilý osoba, které s ním bydlí. Pokud tak neučiní, zjedná nápravu na jeho náklad Vlastník.

Čl. 4 - Úhrada za užívání bytu a plnění s ním spojená

- 1) Vlastník určí výši úhrady za užívání bytu a plnění spojená s užíváním bytu nájemci při podpisu nájemní smlouvy. Při každé změně této výše je povinen ji nejpozději s nejbližším předpisem k úhradě sdělit nájemci.
- 2) Nájemné se platí ve lhůtě stanovené Vlastníkem. Doplátky je Nájemce povinen uhradit ve stanovené lhůtě.

Čl. 5 - Vrácení bytu

- 1) Po zániku nájmu dle občanského zákoníku je Nájemce povinen předat byt Vlastníku ve stavu odpovídajícím současné kategorii bytu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 2) O předání bytu se pořídí zápis, kde se zejména uvedou závady a sjednaný způsob a lhůta k jejich odstranění s uvedením, na čí náklady se odstranění zjištěných závad provede.

Čl. 6 - Užívání společných prostor a zařízení

- 1) Společnými prostory se rozumí veškeré prostory a zařízení, které nejsou ze smlouvy nebo ze zákona oprávněně užívány jedním nebo více nájemci.

- 2) Společné prostory lze užívat jen k určenému účelu. Vchody, chodby, schodiště apod. se udržují volně a nelze v nich skladovat žádné předměty. Umístování vozidel je v nich rovněž zakázáno.
- 3) Znečištění společných prostor nad rámec obvyklého užívání odstraňuje ten Nájemce, který je způsobil. Přiměřeně platí ustanovení čl.3, odst.3.
- 4) Větrání do vnitřních prostorů domů není dovoleno.
- 5) Ve všech společných prostorách domu je kouření zakázáno.

Čl. 7 - Měřicí a regulační technika

- 1) Nájemce má povinnost umožnit přístup do bytu pro instalaci, kontrolu, odečty a výměny měřicího a regulačního zařízení, pokud mu je tato skutečnost oznámena alespoň týden předem. Za takové oznámení se považuje i písemné oznámení vyvěšené v uvedeném termínu v domě.
- 2) U regulačních a uzávěrů v bytech se nájemci doporučuje pravidelně (min. 1x za 3 měsíce) otáčet do obou koncových poloh kohouty těchto zařízení, zejména mimo topné období.
- 3) Při poškození kteréhokoli z měřičů včetně objektových, je Nájemce povinen okamžitě tuto skutečnost oznámit Správci nebo Vlastníkovi. Při nesplnění této povinnosti, nebo při zjištění úmyslného poškození tohoto zařízení, je úhrada nákladů, případně rozúčtování nákladů následně vzniklých pro celý objekt, předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, případně sám úmyslně zařízení poškodí.
- 4) Každá výměna či havárie topného tělesa nebo zvětšení otopné plochy musí být prováděna (odstraněna) v součinnosti nebo prostřednictvím Vlastníka tak, aby byla zajištěna návaznost měření spotřeby tepla.

Čl. 8 - Zajištění čistoty a pořádku v domě.

- 1) Všichni nájemci jsou povinni udržovat své byty, společné prostory včetně výtahu, technického podlaží (sklepa) a okolí domu v čistotě.
- 2) Správce domu zajišťuje úklid společných prostor v domě.

Čl. 9 - Informační zařízení v domech

- 1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy apod.) mohou být umístěny na domech jen se souhlasem Vlastníka.
- 2) Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, jeho dosavadní uživatel je na vlastní náklady odstraní a uvede vše do původního stavu.

Čl. 10 - Ostatní zařízení v domě

- 1) K hlavním uzávěrům vody, plynu, ústředního topení (ÚT), teplé užitkové vody (TÚV), kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením ve společných prostorách domu musí být zajištěn volný přístup.
- 2) Je-li takové zařízení v místnosti přidělené k výhradnímu užívání Nájemci bytu (NBP), musí být učiněna taková opatření, aby k němu byl zajištěn přístup i v nepřítomnosti Nájemce.
- 3) Osoba, která z důvodu havárie, opravy nebo údržby uzavře domovní uzávěr vody, plynu, apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům včas oznámeno.

Čl. 11 - Klíče a jejich užívání

- 1) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, místností, kde jsou domovní uzávěry a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. O tomto místě a o jménu osoby odpovědné za uložení klíčů je Vlastník povinen uvědomit písemně nájemníky.

Čl. 12 - Otevírání a zavírání domu

- 1) Dům bude uzavřen po celý den, nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

Čl. 13 Osvětlení domu

- 1) Pro zajištění bezpečnosti osob je Vlastník povinen zejména :
 - a) zajistit osvětlení všech vchodů, schodišť a obecně přístupných chodeb v domě, včetně přístupů k domu, u nichž je toho zapotřebí.
 - b) umístit vypínače v blízkosti vchodových dveří do domu a v každém podlaží

Čl. 14 - Praní a sušení prádla

- 1) Praček pro domácnost lze v bytech užívat pouze mezi 06.00 a 22.00 hodinou, pokud se nájemci nedohodnou jinak.
- 2) Sušení prádla je ve společných prostorách domu je povoleno pouze v sušárnách.
- 3) Na konstrukce pro sušení prádla na obvodovém plášti domu, pokud jsou instalovány, je dovoleno věšet pouze drobné prádlo, a to tak, aby voda nestékala a prádlo nestínilo okna ostatních nájemců.

Čl. 15 - Sklepy a ukládání paliva

- 1) Sklepy jsou určeny především k ukládání osobních věcí nájemců. V domech je zakázáno skladovat ve sklepech uhlí, koks a podobné druhy pevných paliv.
- 2) Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní Nájemce taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hlodavců a hmyzu, popř. zápachu, hniloby apod.
- 3) Je zakázáno v domech Vlastníka garážovat motorová vozidla.
- 4) Ve sklepech se nesmí skladovat hořlavé kapaliny a tlakové nádoby s propan-butanem.
- 5) Kouření a užívání otevřeného ohně je ve sklepech zakázáno.
- 6) V době mrazů musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. 16 - Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a instalovány tak, aby při zalévání voda nestékala nebo nesmáčela zdi.

Čl. 17 - Klepání, čištění a ostatní práce

- 1) Vyklepávat jakékoli předměty je možno jen na místech k tomu určených.
- 2) Na balkonech obrácených do ulic je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů.
- 3) Z oken nebo balkonů, na chodbách a schodištích, je zakázáno klepat koberce a matrace, vysypávat odpadky či prach, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci.

Čl. 18 - Domácí zvířata

- 1) Chov domácího zvířectva v domech Vlastníka není povolen.
- 2) Chov psů a koček v obytných domech Vlastníka je povolen pouze za podmínky, že nedojde k rušení práv ostatních obyvatel domu, a to zejména – budou dodrženy hygienické a bezpečnostní předpisy a nedojde k rušení klidu v domě jakýmkoliv hlukem.
- 3) Veškeré znečištění v domech je povinen Nájemce, který psy či kočky chová, neprodleně odstranit.

Čl. 19 - Klid v domě

- 1) Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- 2) V době nočního klidu od 22.00 do 06.00 hodin musí být zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není povoleno jakýmkoli způsobem narušovat klid v domě.
- 3) Ustanovení předchozího odstavce se vztahuje i na Nájemce NBP, kteří mají povolen provoz po 22.00 hodin.

Čl. 20 - Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Porušení tohoto domovního řádu řeší Vlastník. Pokud Vlastník za porušení domovního řádu přijme opatření, které je spojeno s náklady pro Vlastníka, je tyto náklady povinen uhradit ten Nájemce, který domovní řád porušil. V případě opakovaného porušení domovního řádu bude postupováno ve smyslu Stanov družstva a příslušných právních předpisů.
- 2) Spory ve vzájemných vztazích mezi Vlastníkem a Nájemcem se řeší dle stanov nebo soudní cestou.
- 3) Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na uživatele bytů či místností nesloužících k bydlení i na Nájemce NB, pokud z povahy příslušného ustanovení nevyplývá, že se na ně vztahovat nemohou.
- 4) Tento domovní řád nabyl platnosti a účinnosti dne 1.7.2004

.....
Jana Berková - předseda představenstva

.....
Aleš Kalabis - místopředseda představenstva