

DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA PIVCOVA 956-959

OBSAH:

1. Úvodní ustanovení	2
2. Základní pojmy	2
3. Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu	2
4. Držení domácích zvířat	2
5. Oprava a údržba bytů, stavební úpravy bytu	3
6. Užívání společných částí domu.....	4
7. Vyvěšování a vykládání věcí	4
8. Zajišťování pořádku a čistoty v domě.....	4
9. Otevírání a zavírání domu	5
10. Klid v domě.....	5
11. Požární ochrana.....	5
12. Informační zařízení.....	6
13. Závěrečná ustanovení	6

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení Bytového družstva Pivcova 956-959, se sídlem Pivcova 956/6, Hlubočepy, 152 00 Praha 5 (dále jen „**Družstvo**“), přičemž další práva a povinnosti stanoví příslušné právní předpisy, stanovy Družstva, další interní předpisy Družstva, případně nájemní smlouva.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- 2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (lodžie, komory, sklepní kóje).
- 2.4. Společnými částmi jsou ty části, které jsou ve smyslu ust. § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“) podle své povahy určené pro společné užívání, zejména ty části uvedené v ust. § 1160 odst. 2 OZ, v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, případně vymezené v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bude-li ve vztahu k nemovitostem ve vlastnictví Družstva, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí.
- 2.5. Uživatelem bytu se rozumí – člen Družstva nebo jiný nájemce, s nímž má pronajímatel (Družstvo) uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu bytu, a dále osoby, které se v bytě s jejich souhlasem zdržují. Uživatelem bytu se rozumí i osoba, která užívá byt bez právního důvodu.

3. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU

- 3.1. Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu nebo nebytového prostoru (dále jen „**uživatel bytu**“) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
- 3.2. Uživatel bytu je povinen byt zpřístupnit za podmínek uvedených ve stanovách Družstva.
- 3.3. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

- 4.1. Uživatel bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov Družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí uživatel bytu tyto náklady Družstvu.

- 4.2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacích práv ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, dále nadměrným zápachem a znečišťováním společných prostor v domě a na pozemcích s domem bezprostředně souvisejících. Znečištění na společných částech, jiných prostorách a na zařízení v domě chovanými zvířaty, je jejich vlastník povinen odstranit a případné škody neprodleně nahradit.
- 4.3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, je uživatel bytu – chovatel povinen zajistit její dodržování.

5. OPRAVA A ÚDRŽBA BYTŮ, STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTU

- 5.1. Rozdělení oprav a údržby a jejich úhrady mezi nájemníky a Družstvo je určeno ve stanovách Družstva.
- 5.2. Člen Družstva je povinen vyrozumět Družstvo o potřebě oprav, které náleží Družstvu, způsobem uvedeným ve stanovách Družstva a jednat v této souvislosti v souladu se stanovami Družstva.
- 5.3. Nepostará-li se člen Družstva o včasné provedení opravy a/nebo běžné údržby, které mu náleží, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členovi Družstva na svůj náklad samo a požadovat od člena Družstva náhradu.
- 5.4. Člen Družstva není oprávněn provádět v bytě stavební a podobné úpravy, změny a přestavby či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod. (dále jen „**Rekonstrukce**“) bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem. Člen Družstva je povinen o udělení souhlasu požádat minimálně 30 dní předem, aby mělo Družstvo dostatek času na posouzení rozsahu a charakteru zamýšlené Rekonstrukce.
- 5.5. V případě, že Rekonstrukce vyžaduje stavební povolení nebo jiné schválení či posouzení orgánem veřejné správy, je člen Družstva povinen tyto na vlastní náklady zajistit. Bez zbytečného odkladu po dokončení Rekonstrukce, resp. stavebních prací, je člen Družstva povinen předložit Družstvu veškeré posudky a revizní zprávy, které je v souvislosti s prováděním Rekonstrukce nezbytné dle obecně závazných právních předpisů získat.
- 5.6. Člen Družstva při provádění Rekonstrukce bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních uživatelů bytů. V průběhu a po provedení Rekonstrukce je člen Družstva povinen zajistit, aby nedocházelo ke znečišťování společných částí nadměrným způsobem a rovněž zajistit na svůj náklad úklid společných částí, které byly prováděním Rekonstrukce zasaženy.
- 5.7. Člen Družstva je oprávněn Rekonstrukci, resp. hlučné práce provádět ve všední dny v době od 8 do 18 hodin a v sobotu v době od 9 do 18 hodin. Člen Družstva je povinen zajistit, aby jeho smluvní partneři toto časové omezení dodržovali. Rekonstrukce je zakázáno provádět v neděli a ve dnech pracovního klidu (svátky).
- 5.8. Stavební odpad ani materiál není povoleno dopravovat výtahy určenými k přepravě výlučně osob.
- 5.9. Člen Družstva je povinen zajistit, aby při provádění Rekonstrukce nebyla v důsledku činností souvisejících s Rekonstrukcí ohrožena bezpečnost v domě (např. ponechání volného a nestřeženého přístupu do domu, umožnění pohybu neidentifikovaných osob po domě apod.).
- 5.10. Pravidla pro provádění Rekonstrukce dle stanov Družstva a tohoto domovního řádu se obdobně použijí i v případě nájemce – nečlena Družstva, pokud se k dodržování stanov a domovního řádu smluvně zavázal.

6. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- 6.1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Není dovoleno umísťování jakýchkoli předmětů ve společných prostorách v rozporu s předpisy o požární bezpečnosti, případně jinými předpisy, zejména v blízkosti požárních hydrantů, na schodištích a chodbách sloužících jako únikové cesty v případě mimořádných událostí. Za účelem ochrany majetku Družstva je v domě zřízen kamerový systém se záznamem, který bude snímat společné prostory.
- 6.2. Ve společných prostorách domů je zakázáno kouření, odklepávání popelu a odhazování nedopalků z cigaret z oken, balkonů a lodžii. Dále se nesmí z lodžii a balkonů odpalovat zábavní pyrotechnika a házet zapálené prskavky či jiné zdroje rizika požáru.
- 6.3. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
- umožnit přístup zejména k uzávěrům a měřičům tepla, vody a elektřiny a k požárním hydrantům v souladu se stanovami Družstva,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány a uchovávány návykové látky ve smyslu zvláštního zákona, dále látky těkavé, snadno hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, jejich příslušenství (např. ve sklepních kójiích) a společných prostorách domu (např. sušárny), nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu, hlodavců či jiných škůdců, jejichž likvidace vyžaduje dezinfekci, dezinsekcii a/nebo deratizaci,
 - zabezpečit, aby nedocházelo k poškozování a znečišťování společných prostorů, znečištěný či poškozený prostor uvést co nejrychleji do původního stavu.

7. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

- 7.1. Uživatelé bytů nesmí bez písemného souhlasu Družstva umísťovat na vnější konstrukce, fasádu, střechu či společnou anténu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.
- 7.2. Květiny v oknech i na lodžiích (na květinových podstavcích nebo parapetech) musí být zabezpečeny proti pádu a umístěny tak, aby při jejich zalévání voda nestékala a nesmáčela omítky a zdivo.

8. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- 8.1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných částech a v okolí domu, které patří Družstvu.
- 8.2. Uživatelé bytu jsou povinny udržovat v domě a jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu.
- 8.3. Uživatel bytu je oprávněn prádlo v sušárně ponechat pouze po nezbytnou dobu s ohledem na potřeby dalších uživatelů bytu.
- 8.4. Uživatel bytu je povinen odstranit nadměrné znečištění ve společných prostorách a v okolí domu, které sám způsobil (např. při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí v bytě).
- 8.5. Uživatelé bytu užívající balkony a terasy jsou povinni udržovat tento prostor v čistotě a pořádku.

- 8.6. Odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery musí být umístěny na místě k tomu určeném správcem komunikace, které je přístupné všem obyvatelům domu.

9. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

- 9.1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře byly vždy zavřené a dále, aby vchody do sklepů byly trvale uzamčené k zamezení vstupu cizích osob bez souhlasu některého z uživatelů bytu.
- 9.2. Dům je zabezpečen proti vniknutí neoprávněných osob variantně pomocí:
- a) mechanického zamykacího systému – klíče,
 - b) elektronického přístupového systému (EPS) – čipy.
- 9.3. Správa (evidence) a distribuce čipů a zabezpečení systémových dat EPS jsou prováděny výlučně členy představenstva Družstva.
- 9.4. V případě zjištění násilného vniknutí do domu, bytu či nebytového prostoru uvědomí uživatel bytu neprodleně Policii ČR a současně i představenstvo Družstva.
- 9.5. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch, kde jsou umístěny vstupy do kanalizace, uzávěry vody, topení, elektřiny apod., spravuje představenstvo Družstva.
- 9.6. Uživatelé, kteří mají pronajaty nebytové prostory v domě, kde jsou uzávěry vody, topení, elektřiny a vstupy do kanalizace a neodevzdali od těchto prostor klíče, musí zajistit nepřetržitou a rychlou dostupnost těchto klíčů pro zajištění přístupu v případě havárie, nezbytných oprav apod. Vzniknou-li Družstvu vícenáklady nebo případně škody z důvodu, že uživatel bytu neumožnil servisním organizacím přístup do těchto prostor, bude Družstvo tyto vícenáklady (vzniklé škody) na uživateli vymáhat a uživatel těchto prostor je povinen je uhradit.

10. KLID V DOMĚ

- 10.1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- 10.2. V době od 22 hodin večer do 6 hodin ráno jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V době nočního klidu se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit nadměrným hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.
- 10.3. Vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk (vrtání, tlučení, atp.) je zakázáno od 20 hodin večer do 8 hodin ráno v pracovních dnech a v sobotu. Tyto činnosti je dále zakázáno provádět v neděli a ve svátek po celý den.

11. POŽÁRNÍ OCHRANA

Uživatelé bytů jsou povinni:

- 11.1. Počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, dodržovat požární řád, návody a pokyny upravující požadavky požární ochrany dodávané výrobcí nebo prodejci k materiálům, látkám nebo výrobkům,

- 11.2. udržovat tepelné, elektrické nebo jiné spotřebiče a rozvody elektrického vedení v bytech (až po jističe) v náležitém technickém stavu, zabezpečovat na nich provádění předepsaných revizí,
- 11.3. používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek jen obaly k tomu určené.

12. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

- 12.1. Informační zařízení, např. firemní či reklamní tabule nebo štít, je možno umístit na dům jen se souhlasem Družstva.
- 12.2. V každém vchodě je umístěna informační deska, na které jsou umísťovány informace pro členy Družstva a ostatní nájemce.
- 12.3. V souladu se stanovami zpřístupní Družstvo informační desku prostřednictvím internetových stránek formou elektronické vývěsky.
- 12.4. Každý byt je označen číslem. Družstvo dbá na to, aby byla označena patra i společné prostory domu, uzávěry vody, měřidla apod.
- 12.5. Uživatelé bytů jsou povinni označit svoji schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníků. Družstvo je povinno označit zvonky uživatelů bytů jmenovkami.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z ustanovení jiných právních předpisů.
- 13.2. Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby které s ním byt společně užívají, či kteří jsou na návštěvě, způsobí na majetku Družstva.
- 13.3. Uživatel bytu je povinen neprodleně nahradit způsobenou škodu, a to uvedením do původního stavu anebo náhradou v penězích.
- 13.4. V souladu se stanovami Družstva může být opakované a/nebo závažné nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu důvodem pro vyloučení z Družstva.
- 13.5. Každý případ nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu bude řešen orgány Družstva, případně ve spolupráci s příslušnými státními orgány.
- 13.6. Tento domovní řád je interním dokumentem a je určen pouze pro interní potřeby Družstva.
- 13.7. Bez písemného souhlasu představenstva Družstva není dovoleno domovní řád zveřejňovat, umísťovat na www stránky ani jinak dále šířit.
- 13.8. Tento domovní řád byl schválen na členské schůzi Družstva dne 29. 11. 2021 a nabyl účinnosti tímto dnem.