

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Bytového družstva Bubeneč 894**

- a) Domovní řád Bytového družstva 894 (dále jen „BD“) se vydává k zabezpečení pořádku a čistoty v domě, dobrého sousedského a občanského soužití, řádného užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, jakož i přilehlých venkovních pozemků. Základní úprava práv a povinností nájemců je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem, Nájemní smlouvou a případně Stanovami družstva. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů (tj. nájemce = členy BD, jejich rodinné příslušníky a další členy domácnosti, pro podnájemníky a dočasné uživatele).

## **2. Základní pojmy**

- a) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení
- b) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, suterén, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, kotelna, komíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (plot, taras, dvůr, zahrada).

## **3. Povinnosti nájemců bytů**

- a) Nájemce má právo výlučně užívat svůj byt a společné prostory domu, nesmí však ztížit jinému nájemci výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné prostory.
- b) Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení.
- c) Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v domě sám nebo jež způsobily osoby s ním bydlící nebo kterým umožňuje v bytě bydlet nebo jeho návštěvníci.
- d) Nájemci bytů a nebytových prostorů jsou povinni označit svůj byt a prostor, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
- e) V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- f) Nájemce může provádět stavební úpravy pouze na základě povolení družstva. Nesmí při tom ohrozit výkon užívacího práva ostatních nájemců ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domu. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemce provádět jen se souhlasem členské schůze družstva. Pokud při opravách a úpravách bude nájemce užívat společné části domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas družstva. V průběhu stavebních prací zajistí nájemce denní úklid na patře, ve výtahu a vstupním vestibulu domu, dojde-li ke znečištění těchto prostor.
- g) Zástupce družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně

vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření, směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.

- h) Nájemce je povinen zajistit, aby věci, jím skladované b bytech i ostatních prostorách (například ve sklepních kójkách, balkonech), nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo zápachu.
- i) Uživatelé bytů jsou povinni dodržovat veškeré předpisy, upravující oblast protipožární ochrany.

#### **4. Užívání společných prostor a zařízení domu**

- a) Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a to tak, aby jejich použití neomezovalo ostatní uživatele bytů.
- b) O případné změně užívání společných prostor (sušárna, prádelna, stará kotelná) rozhoduje členská schůze BD.
- c) Společné prostory, zejména vchody, schodiště a všechny chodby domu se udržují volné. Z důvodu jediné únikové požární cesty je zakázáno umísťovat jakékoli předměty na schodišti a na podestách. BD je oprávněno věci odložené jinde než v místech k tomu určených bez náhrady odstranit.
- d) Uživatelé bytů, popř. uživatelé společných prostor jsou povinni umožnit pověřeným pracovníkům přístup k uzávěrům vody a tepla.
- e) Nepovolaným osobám je zakázán vstup na střechu, do výtahové strojovny, do kotelny a je zakázána manipulace s časovými spínači elektrického osvětlení na chodbě.
- f) Neoprávněné užívání a závadné stavy s ním související budou odstraněny na náklady a riziko neoprávněného uživatele.
- g) Skladování hořlavín, pohonných hmot a manipulace s otevřeným ohněm ve sklepech, garážích a společných prostorách jsou zakázány.
- h) Ve společných prostorách, garážích a sklepech je zakázáno kouřit. Ve společných částech domu včetně výtahu, sklepa platí zákaz kouření, konzumace alkoholu a užívání jakýchkoliv návykových látek.
- i) Čtyři přenosné hasicí přístroje jsou umístěny na podestách schodiště, jeden v každé garáži, jeden ve sklepech a jeden ve strojovně výtahu. Neoprávněná manipulace s těmito hasicími přístroji, s výjimkou případu požáru, je zakázána.
- j) Není přípustné používat společné prostory včetně společné terasy ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Vybrané společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky, kola, apod. Představenstvo BD má právo stanovit poplatek za užívání společných prostorů. Pokud je používání společného zařízení a prostor spojeno se spotřebou energie nebo vody, je nájemce povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu BD určí.
- k) Uživatel bytu je povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu ve společných prostorách zhasnuto, je povinen dbát na zavírání oken na chodbách, a v ostatních společných prostorách. Není oprávněn zasahovat do systému vytápění. Zakázána je bezdůvodná manipulace s uzávěry studené a teplé vody.
- l) Nájemník garáže nesmí užívat přidělenou garáž k jiným účelům než parkování vozidla.

#### **5. Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí**

- a) BD zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a jeho bezprostředním okolí.

- b) Způsobí-li uživatel bytu mimořádné znečištění společných prostor nebo bezprostředního okolí domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění, způsobené návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
- c) Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob, do kterých je zakázáno odkládat to, co není běžným domácím odpadem, včetně vícerozměrného odpadu. V okolí těchto nádob je nutné dodržovat pořádek a čistotu. Je zakázáno vyhazovat odpadky z oken, balkonů a teras. Plast, papír, sklo a nápojové kartony se odkládají do nedaleko umístěných ekologických kontejnerů před domem Terronská 50, na rohu Terronské a Vietnamské ulice a na rohu ulice Jugoslávských partyzánů a Čínské.
- d) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, nebezpečný odpad, je nájemce povinen odkládat na místech určených obcí tj. ve sběrných dvorech, příp. do sběrných kontejnerů. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nejbližší sběrné dvory v Praze 6 jsou v ulicích Jednořadá a Proboštská. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí BD nápravu na účet nájemníka.

## 6. Zavírání domu

- a) Všichni uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře a dveře v zádveří byly zavírány a vchodové dveře do sklepa z hlavního vchodu i vstup ze dvora byly trvale uzamčeny.
- b) Hlavní vchod a druhé dveře v předsíni se nesmí zamykat, protože jsou součástí únikové cesty při požáru nebo jiných haváriích.
- c) Uživatelé bytů mohou otevírat dveře pomocí bytového telefonu pouze svým návštěvám a známým osobám. Otevírání vchodových dveří neznámým osobám je nutné provést osobně a je nutné ověřit důvod návštěvy domu.
- d) Je zakázáno svěřovat klíče od domu cizím osobám. Klíče je možné zapůjčit řemeslníkům v případě dlouhodobých oprav. O zápůjčce a vracení klíčů obě strany podepíší předávací protokol.

## 7. Klid v domě

- a) Uživatelé domu jsou povinni dbát na to, aby nadměrným hlukem ani jinak nerušili ostatní.
- b) Pokud je uživatel bytu nucen působit nadměrný hluk ve svém bytě (např. při opravách a pod.), oznámí toto předem sousedům. Přitom dobu nadměrného hluku volí tak, aby minimalizoval obtěžování sousedů.
- c) Noční klid je třeba zachovávat v době od 22:00 do 7:00 hod. a ve dnech pracovního klidu (soboty, neděle a svátky) do 8:00 hod.

## 8. Informační zařízení v domě

- a) BD je povinno umístit na viditelném místě informační tabuli, na níž budou informace o důležitých telefonních číslech (police, záchranná služba, hasiči, havarijní služby apod.), jakož i informace, týkající se užívání, údržby a oprav bytů a společných prostor a uložení důležitých klíčů.

- b) BD je povinno zabezpečit označení hlavního uzávěru vody, umístěného v sušárně. Nájemci obdrží od tohoto prostoru klíč.
- c) Osoba, která uzavře hlavní uzávěr vody, musí zajistit, aby jeho uzavření a opětovné otevření bylo všem včas oznámeno.

## 9. Vyvěšování a vykládání věcí

- a) Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- b) Umísťovat předměty na vnější konstrukci balkonů, lodžii, zábradlí teras, oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem družstva. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.

## 10. Chov domácích zvířat

- a) Je dovoleno chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v bytě obvyklý, hygienicky nezávadný a neohrožuje bezpečnost a čistotu v domě.
- b) Chovat hospodářské zvířectvo je zakázáno
- c) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, a je povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu
- d) Majitel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, přilehlý chodník, dvůr a zahradu. Případné znečištění je povinen neprodleně odstranit. Venčení domácích zvířat na pozemku domu (včetně trávníku) je povoleno pod podmínkou úklidu exkrementů.
- e) Není dovoleno krmení holubů či jiných volně žijících ptáků či zvířat v celém objektu domu (balkonech, terasách, a pod) a k němu náležejícím pozemkům.

## 11. Užívání dvora – zahrady

- a) Uživatelé domu jsou povinni dbát o pořádek a čistotu na dvoře a na v zahradě.
- b) Bránu na dvůr je každý uživatel povinen řádně zavírat
- c) Je zakázáno parkovat motorová vozidla na dvoře mimo garáže. Výjimku mohou být případy spojené s opravami a údržbou domu a přilehlých prostorů. Je zakázáno provádět opravy a údržbu motorových vozidel v prostoru dvora.
- d) Uživatelé garáží jsou povinni udržovat před svými garážemi pořádek.
- e) Sekání travnaté plochy, stříhání keřů apod. zajistí za úplatu správa domu, pokud obyvatelé domu nebudou ochotni provádět tuto údržbu sami.
- f) Osazovat společné plochy rostlinami bez předchozího souhlasu BD není dovoleno.

## 12. Společná a závěrečná ustanovení

- a) Domovní řád platí pro všechny obyvatele domů.
- b) Opakované hrubé porušování tohoto domovního řádu může být důvodem k vyloučení z bytového družstva, resp. k vypovězení smlouvy o nájmu.

- c) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z platných právních předpisů.
- d) Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a družstvem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší představenstvo BD, pokud jejich řešení nenáleží jinému orgánu státní nebo veřejné moci.
- e) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem nájemníkům, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
- f) Tento domovní řád přijala členská schůze BD dne 14.5.2019 a od tohoto dne nabývá účinnosti. Změny v něm může provádět pouze členská schůze BD.