

DOMOVNÍ ŘÁD

**Bytového družstva Peštukova 246 – 247, Peštukova 246, Praha 6, IČO: 25145452,
zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 3469**

čl. 1 Úvodní ustanovení

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

čl. 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny a užívány k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, balkon).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárna, kočárkárny, kotelna (výměník), sklepní prostory, větrací šachty, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody plynu a elektřiny, společná anténa.

čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru upravuje občanský zákoník, stanovy družstva, příslušná nájemní smlouva a tento domovní řád.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci – uživateli (členovi družstva) nebo nájemníkovi (nečlenovi družstva) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu, nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Držet v bytě (domě) domácí zvířata lze, pokud není narušeno užívací právo ostatních obyvatel domu a je dodržována čistota a pořádek v domě a jeho okolí. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.).
2. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat nebo k držení nebezpečného zvířete. Za nebezpečné zvíře se považuje takové zvíře, které je svým útokem schopno vážně zranit člověka nebo ho usmrtit (bojová plemena psů, šelmy, jedovatí plazi a pavouci atd.).
3. Držení domácího zvířete může být v závažných případech zakázáno.
4. Zakazuje se volné pobíhání psů a koček ve společných částech domu.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Prostory schodiště a sklepů se nesmějí používat k shromažďování a pobytu, např. jako herny nebo klubovny.
2. Nájemci jsou povinni zejména
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu,
 - dodržovat zákaz garážování motorových vozidel (motorová kola, motocykly) ve sklepních prostorech i kočárkárně.
3. Ve všech společných částech domu je zakázáno kouřit a užívat omamné a psychotropní látky.

čl. 6

Sušárna

- 1 Způsob užívání sušárny stanoví představenstvo družstva.

čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit 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 povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak v jeho okolí. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Nájemci jsou povinni odstranit ihned znečištění nebo škody jimi v domě způsobené (jejich hosty a návštěvníky). Představenstvo družstva rozhodne o rozsahu a termínu odstranění závady na náklad dotyčného nájemce bytu v případě, že tento nájemník závadu sám neodstraní.

čl. 9

Přestavby a úpravy

1. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, (nebytového prostoru nebo prostoru sloužícímu k podnikání) bez předchozího písemného souhlasu uděleného představenstvem družstva (členské schůze). Družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt (nebytový prostor nebo prostor sloužící k podnikání) byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá družstvu za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

čl. 10.

Pravidla pro ukládání a odvoz komunálního odpadu

1. Nájemci jsou povinni ukládat složky komunálního odpadu na určené místo do určených a označených kontejnerů.
2. Nájemci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu kolem kontejnerů.

čl. 11

Pravidla požární ochrany

1. Nájemci i všechny třetí osoby v domě jsou povinni dodržovat všeobecná pravidla požární ochrany v souladu s platnými zákony a platným požárním řádem domu.

čl. 12

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni celodenně zamykat dům.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.
4. Nájemci plně odpovídají za škody a nepořádek, které způsobily osoby, kterým vydali klíče nebo je do domu vpustili.

čl. 13
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 do 6.00 hod. jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání.

čl. 14
Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Jestliže nájemce hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, může být nájemce – člen družstva po písemné výstraze vyloučen a nájemci – nečlenovi družstva dána výpověď z nájmu.
3. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na podnájemce, příslušníky domácností a na 3. osoby.
4. Domovní řád nabývá účinnosti dnem schválení členskou schůzí.
5. Domovní řád obdrží všichni členové družstva pro svou vlastní potřebu v jednom výtisku.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne: 22. 11. 2016

Za Bytové družstvo Peštukova 246 - 247
Jaroslav Rozsypal Věra Rohelová
předseda místopředseda
představenstva představenstva



