

Bytové družstvo Jarov
Na Jarově 5, 130 00 Praha 3

Domovní řád

Čl. 1

Působnost

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domech Bytového družstva Jarov (dále jen : „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a nájemci je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem 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, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytů ani společné prostory domu.
- 3) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
- 4) Společnými částmi a prostorami domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy domu, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtahy, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, rozvody elektřiny po elektroměr, společné antény. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu, např. oplocení a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Základní práva a povinnosti z nájmu bytu upravují příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 2) Družstvo je povinno zajistit nájemci, který řádně plní své platební povinnosti vůči družstvu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem bytu.
- 3) Družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, atp.

- 4) Ve výjimečných případech (např. havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může být zajištěno při splnění zákonných podmínek zpřístupnění bytu bez souhlasu nájemce. V zájmu předcházení takovému násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 5) Nájemce bytu (nebytových prostor) je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 6) Nájemce je povinen zejména :
 - řádně užívat byt a společné části domu a plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy,
 - řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu,
 - po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, atp.
 - dodržovat požární předpisy a požární poplachovou směrnici družstva.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, které jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení nájemního práva ostatních obyvatel domu hlukem nebo zápachem a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Při držení a venčení psů je nutno dodržovat obecně platné předpisy včetně hygienických norem.
- 2) Chov jedovatých živočichů je zakázán.

Čl. 5

Užívání společných částí 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. Umístování jakýchkoliv předmětů na chodbách je z požárních důvodů zakázáno.
- 2) Nájemci jsou dále povinni :
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - v domě neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné,
 - nevstupovat do sklepních prostor s otevřeným ohněm.
- 3) Ve všech prostorách družstva je zakázáno ukládat či skladovat hořlavé, vznětlivé a výbušné látky. Ve sklepech a společných prostorách je dále zakázáno ukládat věci, které by mohly podporovat výskyt a šíření hmyzu a hlodavců.
- 4) Ve společných prostorách platí absolutní zákaz kouření.

Čl. 6 Sušárny a tělocvična

- 1) Způsob užívání sušáren a tělocvičny stanoví představenstvo družstva.
- 2) Uživatel sušárny a tělocvičny je povinen bezodkladně vrátit zapůjčený klíč pověřené osobě určené představenstvem družstva.

Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Nájemci bytu nesmí bez předchozího písemného souhlasu družstva umisťovat na vnější konstrukce budov (např. balkonů, lodžii, oken, fasádu) jakékoliv 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. Družstvo může na základě požadavku stavebního úřadu nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.
- 4) Je zakázáno vyklepávání prachu či vyhazování jiných nečistot a předmětů z objektů družstva včetně cigaretových nedopalků.

Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty

- 1) Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 2) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (klepače koberců).
- 3) Je zakázáno v objektech družstva a v jejich okolí ukládat jakékoliv předměty a jakýkoliv odpad. Velkorozměrové předměty a nebezpečný odpad je zakázáno ukládat i do kontejnerů sloužících k odvozu směsného nebo tříděného odpadu či do jejich blízkosti.
- 4) Je zakázáno vhazovat jakékoliv nepatřičné předměty, hygienické předměty, „kočkolit“ apod. do WC mísy.

Čl. 9 Otevírání a zavírání domu a společných prostor

- 1) Družstvo je povinno zajistit zdarma nájemcům pro každý byt počet čipů dle počtu přihlášených osob + jeden náhradní. Další čipy si hradí nájemce. Nájemci jsou povinni neprodleně hlásit každou ztrátu čipu a neprodleně vrátit nepotřebný čip.
- 2) Pro uzamykání společných prostor, zejména sklepních prostor, platí přiměřeně odstavec 1.
- 3) Klíče od prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, plynu apod. jsou podle rozhodnutí představenstva uloženy na určeném místě.

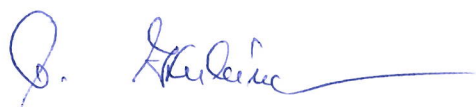
Čl. 10
Klid v domě

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem a jsou povinni dodržovat domovní klid.
- 2) Domovní klid je bez ohledu na roční období :
 - v pracovní dny doba **od 22.00 hod. do 7.00 hod.**
 - ve dnech pracovního klidu doba **od 21.00 do 9.00 hod.**
 - hlučné práce, jako např. vrtání, řezání, broušení, bourání apod. lze provádět **pouze v pracovní dny od 8.00 do 18.00 hod., ve dnech pracovního klidu od 11.00 do 15.00 hod.** Pro zvlášť hlučné práce může představenstvo stanovit další omezení.
- 3) V době domovního klidu je zakázána veškerá činnost, která by mohla být slyšet v sousedních bytech. Například luxování, hlasitá reprodukce hudby, televize, bujaré oslavy apod.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

- 1) Otázky, které nejsou upraveny tímto domovním řádem, se řídí obecně platnými právními předpisy.
- 2) Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na uživatele – nájemce nebytových prostor družstva.
- 3) Porušování tohoto domovního řádu bude sankcionováno podle stanov družstva a občanského zákoníku.

Tento domovní řád byl schválen představenstvem BDJ dne 24. 10. 2011 a tímto dnem nabyl účinnosti.



JUDr. Vladimír Kubinec
předseda družstva



Ing. Pavel Martinec
místopředseda družstva

Bytové družstvo Jarov
-1-
Na Jarově 5/2672, 130 00 Praha 3
IČO: 26169291