



64. družstvo nájemníků

tř. 5. května 64/1049

Praha 4

140 00

DOMOVNÍ ŘÁD

1. Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva domovní řád (dále jen DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkon užívatelských práv, způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor v domě ve vlastnictví **64, družstva nájemníků** (dále jen družstvo).
2. DŘ zavazuje všechny uživatele bytů a nebytových prostor v domě a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní vnitrodružstevní dokument blíže upravující výkon užívatelských práv nájemců a členů bytového družstva (dále jen uživatelů).

2. Výkon užívatelských práv

2.1. Povinnosti a práva družstva vůči členům a nájemníkům

1. Družstvo je povinno uživatelům zajistit plný a ničím nerušený výkon užívatelských práv.
2. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě.
3. Družstvo je povinno pečovat zejména o střechu, fasádní opláštění, vchody, schodiště, výtah, chodby, kanalizaci a rozvod elektřiny ve společných prostorech.
4. Družstvo se stará o to, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
5. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

2.2. Povinnosti a práva uživatelů bytových a nebytových prostor

1. Uživatel je povinen užívat byt, nebytové prostory, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně využívat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání družstevního majetku.

2. Uživatel je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení DŘ a vytvářet tak společně s družstvem podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu.
3. Uživatel je povinen trvale dodržovat povinnosti vyplývající z požárního řádu.
4. Uživatel je povinen přispívat družstvu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má družstvo jako správce společných částí domu a do příslušných fondů družstva. Spolu s tím je uživatel povinen platit měsíčně zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí družstvo každoročně.
5. Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.
6. Uživatel je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě, nebytovém prostoru nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě.
7. Uživatel je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení vstup do bytu nebo nebytového prostoru ke kontrole technického stavu užívané části domu, k provedení odečtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek.
8. Uživatel je dále povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace. Hrozí-li nebezpečí prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti člena představenstva a pracovníka policie. Musí přitom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele.

2.3. Zánik práva nájemce užívat byt nebo nebytový prostor

1. Právo užívat byt nebo nebytový prostor zanikne písemnou dohodou mezi družstvem a uživatelem nebo písemným oznámením uživatele, že nechce tuto část domu užívat. V písemném oznámení musí být uvedena lhůta, kdy má užívání skončit, a to nejméně 1 měsíc předem tak, aby skončilo ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí užívání koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž oznámení bylo doručeno družstvu.
2. Právo užívat byt nebo nebytový prostor zanikne též z rozhodnutí soudu v případě podání žaloby (dlužníci) či z důvodu majetkového vypořádání.
3. Právo užívat byt nebo nebytový prostor zanikne také, je-li byt dlouhodobě neužíván bez vážného důvodu, opuštěn, zdevastován, vznikne-li nebezpečí poškození práv nebo majetku ostatních uživatelů družstevního domu, z titulu nebezpečí neoprávněného užívání bytu nebo nebytového prostoru kriminálními elementy apod. V takovém případě rozhodne představenstvo družstva, po předchozí výpovědi s přivolením soudu, o obsazení bytu nebo nebytového prostoru novým uživatelem.
4. Po zániku práva na užívání bytu nebo nebytového prostoru je dosavadní uživatel povinen odevzdat jej družstvu ve stavu, v jakém jej převzal či lepším s přihlédnutím k normálnímu opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.

3. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k němuž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby a schodiště musí zůstat volné.
2. Uživatelé jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu a vody a k měřičům jejich spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
3. Způsobí-li uživatel, osoby s ním bydlící či uživatelova návštěva škodu na společných prostorech a zařízení domu, je tento uživatel povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad uživatele.
4. Ve společných prostorech domu je kouření zakázáno.
5. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nepůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvézt ke sběrným vozům. Nádoby na domovní odpadky musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo.
6. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob ani poblíž nich umísťovat nadměrné předměty a demoliční odpad (např. nerozřezané vánoční stromky, umyvadla, WC mísy, vybouraná potrubí, celé krabice od zboží atd.). Předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel.

4. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, zejména mytí a stírání schodiště, chodeb a výtahu, čištění prosklených dveří a zábradlí, dále osvětlení schodiště a chodeb a údržbu a opravy společných prostor.
3. Rozhodne-li se družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a přílehlých prostor bude prováděn svépomocí, jsou členové družstva povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny.

5. Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel má právo na 1 klíč od hlavních vstupních dveří do domu a zároveň na dvorek a dále na 1 klíč od bytu a od poštovní schránky při přidělení bytu.
2. Každý uživatel je povinen v době, kdy má být dům uzamčen, za sebou zavřít a zamknout. Ručí tak i za osoby s ním bydlící či svou návštěvu.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor a od místností s uzávěry vody, plynu, od strojovny výtahu a od kanalizačních čistících otvorů jsou uloženy na místě k tomu určeném.
4. Po zániku práva užívání bytu nebo nebytových prostor je uživatel povinen odevzdat družstvu všechny přidělené klíče, bez náhrady.

6. Otevírání a zavírání domu

1. Dům se uzamyká celodenně směrem do dvora. Směrem do ulice se dům uzavírá. Uzamčen je v době od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰.
2. Družstvo musí zajistit taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno donášece pošty, novin nebo vstupu jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

7. Přístup ke společným částem domu

1. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu nebo elektřiny musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

8. Osvětlení domu

1. Družstvo zajistí osvětlení společných prostor, chodeb a vchodů s přihlédnutím k obecně platným normám vydaným pro osvětlení domu tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.

9. Používání sklepu a sušárny

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást nebytových prostor k nájmu bytu a je uživateli přidělen.
2. Sklepní prostory jsou odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, které se uzamykají a každý uživatel má v držení 1 klíč tak, aby měl do sklepa nerušený přístup.
3. Platí zde obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování hořlavin všech tříd, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

10. Držení domácích zvířat

1. Uživatelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon uživatelských práv ostatním uživatelům v domě např. u psů (koček) hlasitým štěkotem (mňoukáním) či znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech domu a zařízení způsobené chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě a jeho okolí, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen např. psa opatřit náhubkem a vodit ho na vodítku, zamezit volnému pobíhání zvířat, zajistit dobrý zdravotní stav zvířete a důsledně dbát základních pravidel hygieny, čistoty a ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.
3. Venčení domácích zvířat na dvorku není dovoleno.

11. Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, případně jejich návštěva, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰ hodin v pracovních dnech a od 20.⁰⁰ do 8.⁰⁰ hodin o víkendech a svátcích bylo zabráněno jakémukoliv hluku.

12. Umíst'ování předmětů a manipulace s nimi

1. Umíst'ovat předměty na střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
3. Je přísně zakázáno vyhazovat předměty z oken nebo balkonů, zejména cigaretové nedopalky a popel.

13. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele je nástěnka umístěná v přízemí naproti vstupu. Jejím prostřednictvím předává družstvo nejdůležitější informace všem uživatelům.
2. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům a uvnitř jen se souhlasem družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.
3. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede na své náklady vše do původního stavu.
4. Ve vstupním prostoru domu po levé straně je umístěna orientační tabule, na které je uvedeno označení bytů, jejich uživatelé a osoby, které s nimi bydlí. Provedení zajišťuje družstvo.

14. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád platí pro všechny uživatele bytových či nebytových prostor v domě č. 64/1049 na tř. 5. května.
2. Bydlení členů družstva upravují dále stanovy družstva. Bydlení nájemníků, stejně jako užívání nebytových prostor nájemci, upravují nájemní smlouvy.
3. Domovní řád může být podle potřeby doplňován či měněn formou dodatků, které musí být projednány a schváleny členskou schůzí družstva. Dodatek je nedílnou součástí domovního řádu a tvoří s ním nedělitelný celek.

Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne: 17.10.2005

předseda:



64, družstvo nájemníků
5. května 1049/64
140 00 Praha 4
IČO: 25138847, DIČ: ~~000~~-25138847
- 1 - 5

pokladník:

