

Bytové družstvo KŘEJPSKÉHO 1528 – 1529

Zapsáno v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl Dr., vložka číslo 5764

tel. 272921132, e-mail: BDKreipskeho.1528@seznam.cz

IČO : 26750716

Bankovní spojení: Česká spořitelna č. ú. 83619369/0800

Sídlo : Křejského 1528/5, 149 00 Praha 4

Domovní řád bytového družstva

Část I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Význam domovního řádu

- 1) Domovní řád doplňuje stanovy družstva a v návaznosti na příslušné zákony určuje pravidla pro užívání bytů, společných částí domu a jejich zařízení členy družstva, jejich podnájemníky a nájemníky družstva, jakož i osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti (dále jen nájemníky), včetně jejich návštěv. Zároveň se vztahuje i na nájemce nebytových prostor.
- 2) Dodržování pravidel domovního řádu pomáhá zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho nájemníkům.

Část II.

POVINNOSTI DRUŽSTVA A NÁJEMNÍKŮ

Článek 2

Povinnosti družstva vůči nájemníkům

- 1) Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a zajišťovat plnění spojená s užíváním bytu tak, aby umožnilo nájemníkům nerušené bydlení a využívání služeb souvisejících s bydlením v domě.
- 2) Družstvo pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby a ostatní společné prostory, dále o větrací šachty a výtahy, o rozvod tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu elektřiny, společné antény a domácích telefonů. Družstvo zejména dbá, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.
- 3) Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu od nájemníků, uhrazuje služby dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
- 4) K úhradě činností spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemníků a to ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

Článek 3 Práva a povinnosti nájemníků

- 1) Nájemník bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemník, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v užívání bytu a družstvo tak v přiměřené době neučiní, může závady nechat odstranit nájemník, pokud na to předem upozornil družstvo. Právo na úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s odstraněním závady musí nájemník uplatnit u družstva nejpozději do jednoho měsíce.
- 2) Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemník sám a na svoje náklady. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit družstvo nebo nájemník bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v nájemní smlouvě. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu.
- 3) Běžné úpravy bytu může provádět nájemník podle vlastního uvážení, nesmí však jimi ohrozit výkon užívacích práv ostatních nájemníků a nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemník provádět jedině se souhlasem družstva a za podmínek stanovených družstvem.
- 4) Pověřený pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemníka a po předchozím ohlášení. Nájemník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
- 5) Nájemník bytu je povinen umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu, vody, tepla a k měřičům spotřeby energie v případě, že jsou umístěny v jeho bytě.
- 6) Nájemník bytu 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 platí nájemník měsíční zálohy na plnění spojená s užíváním bytu, jejichž zajištění družstvo zprostředkovává. Vyúčtování těchto záloh provádí družstvo každoročně nejpozději do 30. června následujícího roku.

Část III. SPOLEČNÉ PROSTORY

Článek 4 Užívání společných prostor a zařízení domu

- 1) Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezení užívacích práv ostatních nájemníků. Vchody, chodby, schodiště a sklepní prostory musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemníkům v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může družstvo dodatečně vyhradit k užívání pro určitý účel.
- 2) Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel těchto zařízení povinen spotřebu uhradit způsobem, které mu družstvo stanoví.
- 3) Nájemníci jsou povinni na výzvu družstva zanechat nedovoleného využívání společných

prostor a zařízení, například odstranit z chodby své věci, které tam odložili nebo skladují.

- 4) Způsobí-li nájemník nebo osoby a zvířata s ním bydlící ve společné domácnosti škodu na společných prostorách a zařízení domu, je nájemník bytu povinen na vlastní náklady vzniklou škodu bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak v přiměřené době, odstraní škodu družstvo na náklad nájemníka.
- 5) Kouřit, rozdělávat oheň, manipulovat s hořlavými kapalinami, výbušninami a nebezpečnými chemickými látkami je ve výtahu a společných prostorách domu zakázáno.

Článek 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící ve společné domácnosti a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.
- 2) Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a to zejména :
 - a) mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, mytí vchodových dveří, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání,
 - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
 - c) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
 - d) údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, fasády a podobně.
- 3) Rozhodne-li družstvo o tom, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude provádět svépomocí, jsou nájemníci bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V takovém případě nájemníci neplatí úhrady za tyto služby nebo jejich část.

Článek 6

Domovní odpad

- 1) Družstvo zajišťuje v rámci plnění spojených s užíváním bytu pouze odvoz směsného odpadu a to prostřednictvím odpadních kontejnerů umístěných v prostoru k tomu určeném. V tomto prostoru je nájemníkům zakázáno odkládat a uskladňovat jakékoliv věci, které nejsou určené do odpadních kontejnerů, a to zejména odpad uvedený v odstavci 3) tohoto článku.
- 2) Jelikož jsou k dispozici kontejnery pro tříděný odpad (papír, sklo, plasty a nápojové kartony), jsou nájemníci povinni třídit svůj odpad tak, aby do jednotlivých odpadních kontejnerů odkládali pouze ten druh odpadu, který do nich náleží.
- 3) Likvidaci a odvoz nadměrného odpadu (nábytek, koberce, dveře, sporáky, vany, umyvadla, stavební suť a podobně) stejně jako odvoz nebezpečného odpadu (televizní přijímače, akumulátory a podobně) si zajišťují nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící ve společné domácnosti sami a na vlastní náklady.
- 4) Dojde-li k porušení ustanovení odstavce 3), zajistí družstvo odvoz odpadu na náklady nájemníka, který odpad bez povolení odložil. Náklady účtované na vrub nájemníka budou navýšeny o částku 1.000,-Kč jako administrativní poplatek za zajištění odvozu a likvidaci odpadu.
- 5) Požádá-li nájemník družstvo o zprostředkování odvozu odpadu uvedeného v odstavci 3), je povinen uhradit náklady spojené s odvozem a likvidací odpadu, ale administrativní poplatek nebude účtován.

Článek 7 Zavírání domu a společných částí

- 1) Nájemník každé bytové jednotky (nebytového prostoru) obdrží od družstva klíč od vchodových dveří domu a sklepních prostor. Družstvo poskytne zájemcům na požádání proti podpisu klíč i od místností vyhrazených k užívání pro určitý účel (např. kočárkárna či kolárna).
- 2) Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) a osoby žijící s ním ve společné domácnosti jsou povinni za sebou i za jejich návštěvami uzamykat vchodové dveře domu a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.
- 3) Klíče od místností, ve kterých jsou obslužná zařízení domu, například strojovny výtahů, hlavní uzávěry plynu, vody a hlavní měřidla spotřeby vody, tepla a plynu a podobně, jsou uloženy u odpovědné osoby. O uložení klíčů informuje družstvo nájemníky na vývěsce v domě.

Článek 8 Informační zařízení v domě

- 1) Družstvo instaluje v domě na vhodném a všem přístupném místě informační vývěsku. Jejím prostřednictvím předává družstvo a správa domu informace nájemníkům. Jiných míst nesmí být v domě k informačním účelům používáno, pokud k tomu nedá souhlas představenstvo družstva.
- 2) V domě je označen každý byt (společně užívaná místnost či jiný nebytový prostor) číslem. Totéž platí o označení podlaží, výtahů a místností, ve kterých jsou obslužná zařízení domu.
- 3) Nájemníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonkové tlačítko a schránku na poštu svým jménem, popřípadě jménem podnájemníka.
- 4) Jsou-li k tomu vhodné podmínky, instaluje družstvo ve vstupní chodbě informační vývěsku se seznamem nájemníků a podnájemníků v jednotlivých bytech a s přehledem očíslovaných nebytových prostor.
- 5) Jakékoliv informační zařízení, například firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům nebo uvnitř domu jedině se souhlasem družstva a při dodržení obecně závazných předpisů, které se na ně vztahují.

Část IV. SOUŽITÍ NÁJEMNÍKŮ

Článek 9 Klid v domě

- 1) Nájemník je povinen zajistit, aby všichni, kdož s ním byt (nebo nebytový prostor) užívají, včetně jejich návštěv, nerušili ostatní obyvatele domu, a to zejména jejich sousedy, nadměrným hlukem.
- 2) Pokud je nájemník bytu nucen vytvářet nadměrný hluk ve svém bytě, například v důsledku jeho opravy nebo rekonstrukce, zkrátí dobu obtěžování hlukem na nejkratší možnou míru.
- 3) Rekonstrukční práce vyžadující úpravy přiček, panelů a podlah (řezání, bourání, frézování, vrtání apod.) je možno provádět s výjimkou havarijních situací **pouze ve všední den a sobotu od 8,00 hod. do 18,00 hod.**

- 4) Nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat požadavky družstva, správce domu a příslušné správní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hluchnosti a vibrací šířících se stavbou domu.
- 5) Ve večerní době od 20 hodin do 22 hodin jsou nájemníci povinni vyvarovat se nadměrného hluku, který by rušil spánek dětí nebo znemožňoval nerušené sledování televizních a rozhlasových přijímačů.
- 6) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin je zakázáno používat hlučné domácí spotřebiče, hrát na hudební nástroje, hlasitě zpívat, vykřikovat a jinak rušit ostatní nájemníky hlukem, zejména hlasitě reprodukovanou hudbou, rozhlasovým nebo televizním přijímačem.
- 7) Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, družstvo uplatní vůči rušiteli veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc k Místnímu úřadu městské části Praha -11.

Článek 10

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Umísťování věcí upevněných na vnější konstrukce lodžii, oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
- 2) Instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů na fasádě domu je zakázána.
- 3) Květiny a jiné rostliny v oknech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno zabezpečit, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu, anebo aby stékáním nezpůsobila znečištění nebo škodu u níže bydlících sousedů.

Článek 11

Čištění věcí

- 1) Čištění věcí například klepáním a vytřepáváním, je možné pouze na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor touto činností musí být uveden do původního stavu.
- 2) Čištění věcí na chodbách, schodištích nebo v jiných společných prostorách domu, které k tomuto účelu neslouží, je zakázáno. V případech hodných zvláštního zřetele může udělit jednorázovou výjimku družstvo.

Článek 12

Chov domácích zvířat

- 1) Nájemníci mohou v bytě chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat. Za přiměřený počet se považují například 2 psi, 2 kočky nebo pes a kočka. Hodlá-li nájemce nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti chovat větší počet zvířat, je povinen požádat o souhlas družstvo.
- 2) Chov exotických zvířat, jakými jsou například hadi, opice, krokodýli, různé kočkovité šelmy, velcí papoušci a dravci, je možný jedině za podmínek stanovených družstvem.
- 3) Nájemníci jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata a za případné škody, které mohou způsobit. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě, jakož i pozemku

v bezprostřední blízkosti domu chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit. Totéž platí o škodách, které tato zvířata v domě způsobí. Neučiní-li tak nájemník v přiměřené době, může znečištění nebo škodu nechat odstranit družstvo na náklad nájemníka.

- 4) Nájemník, který chová v bytě zvířata, zajistí, aby tato zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemníků a uživatelů domu.
- 5) Pokud vydá zastupitelstvo města nebo městské části vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří zvířata chovají, povinni zajistit jejich dodržování. Totéž platí o obecně závazných právních předpisech, které chov zvířat upravují.

Část V. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

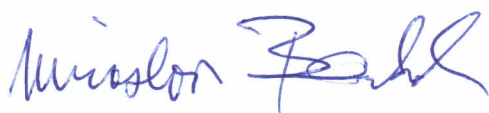
Článek 13 **Platnost domovního řádu**

- 1) Domovní řád platí pro všechny uživatele bytů, jakož i nájemce nebytových prostor.
- 2) Spory vzniklé mezi nájemníky a družstvem, nebo mezi jednotlivými nájemníky navzájem, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán družstva, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
- 3) Jsou-li k tomu vhodné podmínky je domovní řád trvale vyvěšen v domě v místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, a to zpravidla poblíž vchodu do domu. Nezávisle na tom jej obdrží každý nájemník domu (v počtu jeden výtisk na každou bytovou jednotku) jako přílohu ke každé nájemní smlouvě.

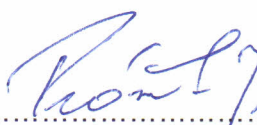
Článek 14 **Účinnost domovního řádu**

- 1) Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 15. října 2008.
- 2) Domovní řád družstva nabývá plné účinnosti dnem 1. listopadu 2008.

V Praze dne 15. října 2008



Předseda představenstva BD



Místopředseda představenstva BD