

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení **Bytového družstva Byty Jíchova**, sídlem Jíchova 856, 198 00 Praha 9 (dále jen „Družstva“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a uživatelem bytu je stanovena platnou a účinnou právní normou, stanovami Družstva, dalšími interními předpisy Družstva a nájemní smlouvou.

II. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU/NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Osoba pověřená představenstvem družstva je oprávněna po předchozí písemné výzvě uživateli bytu (minimálně 24 hodin předem emailem) vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu společných částí domu (např. datové sítě, vodovod, kanalizace, vzduchotechnika) v bytě nebo nebytovém prostoru, jejich nutných oprav a odstranění havárií, dále instalace a provedení odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zpřístupnění bytu bez souhlasu uživatele bytu zajištěno v souladu s obecně závaznými platnými a účinnými předpisy. O tomto zásahu Družstvo neprodleně uživatele bytu vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.

2. Uživatelé bytů jsou povinni:

- dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- umožnit osobě pověřené družstvem přístup do bytu a nebytových prostor dle bodu 1.
- zabezpečit, aby věci uložené v bytech, jejich příslušenství (ve sklepních prostorech) a společných prostorech domu (kolárny, sušárny, prádelny), nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit družstvu k zajištění příslušného zásahu. Všichni uživatelé bytu, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, umožnit na výzvu přístup do bytu. V opačném případě, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
- vysypávat odpadky pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
- Pravidelně, alespoň 1 x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení.

3. Pro případ havarijních situací je uživatel jednotky povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.

III. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel má právo chovat v bytě zvíře. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacích práv ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, dále nadměrným zápachem a znečišťováním společných prostor v domě a na pozemcích s domem bezprostředně souvisejících.

2. Znečištění na společných částech, jiných prostorách a na zařízení v domě chovanými zvířaty, je jejich vlastníkem povinen odstranit a případné škody neprodleně nahradit. Neučiní-li tak vlastník zvířete, zajistí úklid nebo opravu družstvo, které bude náklady následně po vlastníkově zvířete vymáhat.

IV. ÚDRŽBA DOMU, BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR, STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Rozdělení oprav a jejich úhrada mezi nájemníky a družstvem je řešeno ve stanovách.
2. Uživatel bytu je povinen oznámit písemně (mailem) a bez zbytečného odkladu Družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést Družstvo, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění uživatele bytu na svůj náklad samo a požadovat od uživatele bytu náhradu.
4. Bez souhlasu družstva a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, vzhled domu, ohrožena statika domu, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrická instalace, vzduchotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.). Jedná se zejména o:
 - zasklívání lodžii
 - vysekávání otvorů
 - výměnu oken
 - přemísťování dveří
 - odstraňování nebo zřizování příček
 - rekonstrukci bytového jádra
 - výměnu podlahových krytin s možnými dopady na zhoršení kročejové izolace apod.
 - výměna radiátorů
 - výměna elektrického vedení
 - zřízení předchodbičky
5. Uživatel bytu může provádět v bytě, jehož je nájemcem stavební úpravy a rekonstrukce uvedené v odstavci 4 pouze s předchozím písemným souhlasem družstva, o který je nutné požádat min. 14 dnů před zahájením prací. Písemný souhlas se vydává na základě podání žádosti o souhlas se stavební úpravou – příloha č. 1 Organizačního řádu.
6. Veškeré náklady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce nese uživatel. Uživatel při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. V průběhu a po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je uživatel povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.

V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Není dovoleno umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách.
2. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám
3. Ve společných prostorách domů je zakázáno:
 - kouřit a užívat otevřeného ohně, konzumovat alkohol, užívat omamné látky.
 - ukládat na chodbách a schodištích, zábradlích a vnitřních i vnějších parapetech jakýkoli materiál a předměty, i nehořlavé povahy (např. skříně, botníky, prahy, koberce, vyřazené předměty, odpadky, židle, květiny pod.),
 - chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory, využívat tyto prostory k provádění domácích prací a jiným pracovním činnostem
 - nechávat otevřená okna déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo ke znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody a k prochládání v topném období
 - umísťovat jakýmkoliv způsobem reklamy

VI. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Uživatelé bytů nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, fasádu, střechu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.
2. Je zakázáno umísťovat květiny v oknech (na květinových podstavcích nebo parapetech).

VII. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných prostorách a v okolí domu, které patří Družstvu.
2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě a jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu.
3. Uživatel bytu je povinen odstranit nadměrné znečištění ve společných prostorách a v okolí domu, které sám způsobil (např. při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí v bytě).
4. Uživatelé bytu užívající lodžie jsou povinni udržovat tento prostor v čistotě a pořádku.
V prostorách lodžií není dovoleno:
 - kouřit, grilovat a hlukem obtěžovat ostatní nájemníky.
 - čistit lodžii větším množstvím vody, která volně stéká přes okraj lodžie a dopadá na podlahu lodžie o podlaží níže.
 - shrnovat smetenou nečistotu z podlahy lodžie přes okraj lodžie. Smetená nečistota z podlahy lodžie nesmí dopadnout na podlahu lodžie o podlaží níže.
 - vyhazovat předměty a odpadky z lodžií (týká se i biologicky odbouratelného odpadu jako jsou části rostlin apod.)
5. Odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery musí být umístěny na místě k tomu určeném správcem komunikace, které je přístupné všem obyvatelům domu.

VIII. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vstupní dveře do jednotlivých vchodů byly vždy zavřené.
2. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vnitřní dveře za schránkami byly vždy zavřené.
3. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vstupy do společných prostor domu (kočárkárna, prádelna a sušárna) byly trvale uzamčené k zamezení vstupu cizích osob.
4. V případě zjištění násilného vniknutí do domu, bytu či nebytového prostoru cizí osobou uvědomí obyvatel domu neprodleně Policii ČR a současně i představenstvo Družstva.
5. Klíče od společných prostor a zařízení celého domu jsou uzamčeny v kanceláři Družstva.

IX. KLID V DOMĚ

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době **od 22 hodin večer do 6 hodin ráno** jsou uživatelé bytů povinni dodržovat **noční klid**. V době nočního klidu se nesmí v bytech, nebytových prostorech, příslušenstvích bytu i ve společných částech domu používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit nadměrným hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.
3. **Vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk** (vrtání, sekání, tlučení, provádění jiných hlučných stavebních úprav a pracovních činností v bytech atp.) **je zakázáno od 20 hodin večer do 8 hodin ráno a v sobotu do 12 hod, v neděli a svátek po celý den.**

X. POŽÁRNÍ OCHRANA

Uživatelé bytů jsou povinni:

- Počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru a udržovat volné únikové cesty,
- Udržovat tepelné, elektrické nebo jiné spotřebiče a rozvody elektrického vedení v bytech (až po jističe) v náležitém technickém stavu. Nepřetěžovat elektrickou instalaci zapojováním neúměrného počtu spotřebičů. Neprovádět neodborné opravy spotřebičů a elektrické instalace, nezřizovat provizorní vedení,
- Používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek uložených v bytech jen obaly k tomu určené, a to v nezbytně nutném množství, avšak max. 5 litrů hořlavých kapalin v jedné bytové jednotce. Při manipulaci s hořlavými kapalinami přísně dbát pokynů výrobce, zajistit řádné větrání a odstranit všechny možné zdroje zapálení,
- Při zjištění závady na věcných prostředcích požární ochrany bytového domu ji neprodleně ohlásit družstvu, které zabezpečí její neprodlené odstranění,
- Uhasit požár, jestliže je to možné nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
- Podle svých sil a schopností učinit opatření k záchraně ohrožených osob,
- Vyhlásit požární poplach (požární poplach se vyhláší voláním hoří) a přivolat požární jednotku **na tel. číslo 150**.

Je zakázáno:

- V kočárkách, sušárnách, prádelnách skladovat a ukládat hořlavý materiál (pohonné hmoty, barvy, ředidla atd.), tlakové láhve s hořlavými plyny a garážovat motocykly,
- Poškozovat hasební prostředky (hasící přístroje, nástěnné hydranty),
- Svěvolně zasahovat do elektroinstalací ve společných prostorách,
- Ponechávat zapnuté tepelné spotřebiče bez dozoru,
- Používat v bytech plynové spotřebiče (zejména propan butanové vařiče a plynové ohříváče),

XI. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

1. V každém vchodě je umístěna informační deska, na které jsou umísťovány informace pro členy družstva a ostatní nájemce.
2. Každý byt by měl být označen např. jmenovkou na tlačítku zvonku nebo dveřích. Družstvo dbá na to, aby byla označena patra, společné prostory domu (sušárny a kolárny), hlavní uzávěr vody apod.
3. Uživatelé bytů jsou povinni označit svoji schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníků. Družstvo je povinno označit zvonky uživatelů bytů u vchodu do domu jmenovkami.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z ustanovení jiných právních a interních předpisů.
2. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů, tj. pro členy bytového družstva, nájemce bytů, kteří nejsou členy družstva a nájemce nebytových prostorů, a pro jejich případné podnájemce a osoby, které se v domě s jejich souhlasem zdržují i pro uživatele bytů, kteří užívají byt bez právního důvodu.
3. Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby které s ním byt společně užívají, či kteří jsou na návštěvě, způsobí na majetku družstva.
4. Uživatel bytu je povinen neprodleně odstranit způsobené škody, a to uvedením do původního stavu na vlastní náklady anebo přímou úhradou řádně vyčíslené a zdokumentované škody, na účet družstva.
5. V souladu se stanovami družstva může být opakované a hrubé nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu důvodem pro vyloučení z družstva.
6. Jednotlivé případy nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu budou řešeny orgány družstva ve spolupráci s příslušnými státními orgány a institucemi ČR.
7. Domovní řád byl přijat jako součást stanov bytového družstva dne 15. 6. 2022.