

DOMOVNÍ ŘÁD

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto členská schůze družstva očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

I. Povinnosti družstva vůči nájemcům

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením.
2. Družstvo vede technickou dokumentaci domu, včetně bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od nájemců za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.
4. K úhradě prací družstva spojených se správou domu má družstvo nárok na pravidelné měsíční příspěvky od nájemců ve výši stanovené členskou schůzí.

II. Práva a povinnosti nájemců

1. Nájemce je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo řádné bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemce, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě neučiní, může závady nechat odstranit nájemce, pokud na to předem písemně upozorní družstvo. Přiměřené náklady s tím spojené může nájemce požadovat na družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů má nájemce uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení (včetně výměny) provádí nájemce na svůj náklad. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu.
3. Nájemce může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jiní ohrozit výkon nájemního práva nájemci ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, které mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemce provádět jen se souhlasem družstva. Pokud při opravách a úpravách bytu bude nájemce užívat společných částí domu nad obvyklou míru, potřebuje k tomu písemný souhlas družstva.

4. Pověřený funkcionář či pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce a po předchozím ohlášení. Nájemce nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů a společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
5. Nájemce je povinen platit měsíčně nájemné a měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané družstvem. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provede družstvo každoročně po roční účetní uzávěrce.

III. 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 omezování práv ostatních nájemců. Vchod, chodby a schodiště musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jenom jednomu nebo několika nájemcům, pokud nemají od družstva časově omezené povolení.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
3. Nájemci jsou povinni umožnit družstvu přístup k uzávěrům plynu a vody, k vodoměrům a plynůměrům v bytě.
4. Nájemci jsou na výzvu družstva povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit věci, které skladují ve společných prostorech. Neučiní-li tak, odstraní věci družstvo na jejich náklad.
5. Způsobí-li nájemce nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorech a zařízeních domu, je povinen ji na svůj náklad neprodleně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména
 - a) mytí schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - b) čištění a úklid sněhu z přilehlého chodníku

c) osvětlování schodiště a chodeb a jiných společných prostor

d) zajišťuje údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, základů apod.

3. Rozhodne-li družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a chodníku u domu bude prováděn svépomocí, jsou nájemci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě nájemci neplatí úhrady za tyto služby.

V. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý nájemce obdrží od družstva dva klíče od hlavních dveří. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.

2. Při vzniku nájemního práva k bytu obdrží nový nájemce od družstva též klíč od vchodových dveří k bytu, případně ke komoře, je-li umístěna mimo byt.

3. Klíče od společných částí domu jsou uloženy u osoby odpovědné za jejich stav. S uložením klíčů seznamuje družstvo na vývěsce v domě. V případech trvalejšího a častějšího užívání příslušné části domu nájemcem mu družstvo poskytne na požádání a za úhradu vlastní klíč.

4. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu (strojovna výtahu, hlavní uzávěr plynu, vody a hlavní měřidla spotřeby vody a tepla) jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznámí družstvo na vývěsce v domě.

5. Každý nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni mezi 21.00 a 6.00 zamykat dům.

VI. Klid v domě

1. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. Pokud je nájemce nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě (např. v důsledku opravy bytu) oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.

3. V době od 21.00 do 6.00 se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem.

4. Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, uplatní družstvo veřejné napomenutí (např. na vývěsce v domě). Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se družstvo o pomoc na obvodní úřad, případně na policii.

5. Ve společných prostorech domu (včetně výtahu) je zakázáno kouřit.

VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umisťovat věci na vnější konstrukci oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutné dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení družstva.
4. Čistění věcí na chodbách nebo v jiných společných částech domu není dovoleno.
5. Čistění věcí vytřepáváním nebo klepáním z oken je možné jen s nejvyšší možnou opatrností a ohleduplností a mimo dobu nočního klidu (21.00 až 6.00). Rovněž je třeba dbát, aby prádlo sušící se na konstrukcích u oken neobtěžovalo ostatní - ať už stékající vodou nebo stíněním.

VIII. Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na místě všem přístupném v domě informační vývěsku, jejímž prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům.
2. Pro kontakt nájemců s družstvem slouží schránka, instalovaná ve vestibulu.
3. Nájemci jsou povinni označit zřetelně svůj byt, zvonek a schranku na poštu jmenovkou se svým jménem, případně se jménem ostatních osob v bytě bydlících.

IX. Chov domácích zvířat

1. Nájemci mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat (při vyhovění všem veterinárním a hygienickým předpisům). Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas družstvo.
2. Nájemci jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, zejména musí dbát, aby zvířata neobtěžovala ostatní hlukem nebo pachem. Znečištění společných částí domu a jeho bezprostředního okolí jsou majitelé zvířat povinni odstranit. To platí i o škodách, které případně zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou nájemci povinni ji dodržovat.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Spory vzniklé mezi nájemci navzájem nebo mezi nájemci a družstvem, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší kontrolní komise.

3. Družstevní domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě všem přístupném.
4. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
5. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.
6. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva

DRUŽSTVO SPOLUVLASTNÍKŮ
JELÍNKOVA 1619
182 00 Praha 8, Jelínkova 1619

1. verze 7.4.1998