

DOMOVNÍ ŘÁD

**Bytového družstva domu Veronské náměstí č. p. 330, 331, 332, Praha 10
se sídlem Veronské náměstí č. p. 331, 109 00 Praha 10, IČO 26699095**

Úvod

Tato pravidla jsou součástí základních dokumentů bytového družstva a jsou závazná pro všechny jeho členy. Členové družstva jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že bytová jednotka bude přenechána k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Obyvatelé domu a i jejich hosté jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.

Porušování těchto pravidel je možné sankcionovat dle stupně závažnosti, četnosti a míry zavinění, a to následujícím způsobem:

- a) napomenutím či peněžitou pokutou, došlo-li k naplnění skutkové podstaty přestupku dle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění,
- b) náhradou újmy (škody) způsobené porušením pravidel v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu na adrese Veronské náměstí 330, 331 a 332, Horní Měcholupy, Praha 15, PSČ: 109 00 (dále jen „dům“) a s tím spojená pravidla soužití.

2. Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí:

2.1. **uživatel bytu** – člen družstva nebo nájemce bytu, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, dále na podnájemce, a dále na osoby, které uživatele bytu příp. nebytového prostoru v domě navštěvují či navštívili,

2.2. **užívání bytu** – bydlení v domě na základě nájemní smlouvy k bytu,

2.3. **byt** – místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,

2.4. **nebytový prostor** – místnost nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

2.5. **příslušenství k bytu** - sklep, vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány,

2.6. **společné části domu** – části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, plynu, vzduchotechniky, hromosvody, a to, i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují společná zařízení domu. Mezi společné části domu patří rovněž lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu. Tato společná část je vždy ve výlučném užívání uživatele bytu.

Článek 2 Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.

2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen po předchozím vyzvání umožnit členům představenstva družstva nebo subjektu pověřeného představenstvem družstva přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu, instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku má pověřený člen představenstva družstva právo zajistit zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu je pověřený člen představenstva družstva povinen neprodleně vyrozumět uživatele a pořídit o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu, popř. nájemce, se zdrží všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, atp.
5. Uživatel nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny vyžadující stavební povolení, pokud toto povolení není vystaveno a nenabylo právní moci. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči družstvu ve smyslu stanov tím není dotčena.
6. Uživatel nesmí bez řádného povolení, které uděluje představenstvo družstva na základě písemné žádosti, umisťovat na vnější konstrukce např. lodžii, oken, na fasádu a střechu jakékoliv zařízení a nežádoucí předměty.
7. Uživatel bytu musí předem písemně oznámit představenstvu družstva, že byt bude užíván k podnikání či k jiným komerčním nebo profesionálním účelům. Takové užívání bytu však nesmí být v rozporu se zákony a jinými právními předpisy, s pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy a správce sítí, nesmí být jinak škodlivé družstvu jako celku a v rozporu s jeho účelem, a dále nesmí zejména způsobovat zvýšené zatížení pro byt nebo dům.

Článek 3 Práva a povinnosti z užívání společných prostor a zařízení

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - 2.1 neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení,
 - 2.2 zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Poškození společných částí domu nebo znečištění společných prostor nad rámec obvyklého užívání je uživatel, který je způsobil, povinen neprodleně odstranit, jinak je povinen hradit náklady na jejich odstranění.
4. Domovní šachty s vedením vody, odpadu a vzduchotechniky je uživatel povinen udržovat v čistotě, nepřepažovat je a neukládat v nich předměty.
5. Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících soukromých aktivit.

Článek 4 Práva a povinnosti z užívání měřicí a regulační techniky

1. Uživatel je povinen umožnit přístup do bytu pro instalaci, kontrolu, odpočty a výměny měřicího a regulačního zařízení, pokud je oznámení vyvěšeno na nástěnce v domě alespoň 15 kalendářních dnů předem.
2. Při poškození kteréhokoli z měřičů včetně objektových je uživatel povinen okamžitě tuto skutečnost oznámit představenstvu družstva. Při nesplnění této povinnosti nebo při zjištění

úmyslného poškození tohoto zařízení je úhrada nákladů, případně rozúčtování nákladů následně vzniklých pro celý objekt, předepsána tomu, kdo povinnost nesplnil, případně sám úmyslně zařízení poškodil.

3. Uživatel je povinen každou výměnu či havárii topného tělesa nebo zvětšení otopné plochy provádět v součinnosti nebo prostřednictvím představenstva družstva tak, aby byla zajištěna návaznost měření spotřeby tepla.

Článek 5 Zajištění pořádku a čistoty

1. Na chodbách, schodištích nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, koberce, nábytek apod., kromě míst k tomu určených.

2. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka.

3. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady.

4. Z oken, lodžii, teras do domovních šachet a na chodbách nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách.

5. Bytové družstvo zajišťuje na náklady uživatelů v prostorách, které k domu patří, činnosti spojené se správou domu, zejména:

5.1 péči o řádnou funkci výtahu a jeho revize,

5.2 péči o řádnou činnost osvětlovacích těles ve všech společných prostorách domu,

5.3 dohled nad užíváním a provozem společných prostor a zařízení v domě,

5.4 dohled nad řádnou funkcí vodovodu, kanalizace, elektrického zařízení, rozvodu plynu a domovních uzávěrů a jejich revize,

5.5 údržbu a potřebné úpravy domu,

5.6 čištění chodníků, odstraňování sněhu, náledí a posyp, pokud toto není povinnost majitele chodníku.

6. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.

Článek 6 Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umístovány nebo vztyčovány na společných pozemcích a ve společných prostorách bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. Soukromé inzeráty obyvatel domu týkající se bydlení, mohou být umístovány na vývěsní desky bytového družstva v přízemích domu, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.

2. Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnicí a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděny bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva.

3. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas představenstva družstva.

Článek 7 Informační a ostatní zařízení v domě - zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou vývěsní desky bytového družstva v přízemích domu, jejichž prostřednictvím předává představenstvo družstva a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.

2. Dalším zdrojem informací jsou zápisy z členských schůzí, které jsou zveřejňovány na internetových stránkách družstva: <http://bdveronskenam331.cz/>
3. Členové družstva v případě žádosti komunikují písemně a představenstvo odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.
4. Pronajmout plochy k umístění informačního nebo reklamního zařízení lze jen se souhlasem představenstva družstva. Musí být zabezpečeno, aby pronajímatele informačního nebo reklamního zařízení na vlastní náklady odstranil a uvedl vše do původního stavu, jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne.
5. K hlavnímu uzávěru vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení ve společných prostorách pronajatých k výhradnímu užívání, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup, v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele nebo příslušníků jeho domácnosti. Pověřené osoby nebo pověřené subjekty, které uzavřely domovní uzávěry vody, ústředního vytápění apod., zajistí, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo v domě oznámeno.

Článek 8 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni chovat se v bytech, nebytových prostorách a společných prostorách tak, aby bez oprávněného důvodu sami neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, ani tak nečinily osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují.
2. V době nočního klidu, tj. ve všedních dnech od 22,00 do 6,00 hodin a svátcích a víkendech od 22,00 do 8,00 hodin následujícího dne, pokud nespadá na pracovní den, musí být zamezeno jakémukoli nadměrnému hluku. Zejména nelze v této době hrát na hudební nástroje, hlasitě zpívat, hlučně se bavit a používat hlučné nástroje a zařízení, hlučné elektrospotřebiče, dupat, apod.
3. Hlučné stavební práce je možné vykonávat pouze v pracovní dny od 8,00 do 18,00 hodin a v sobotu od 9,00 do 15,00 hodin. V neděli a státem uznané svátky se tyto práce vykonávat nesmí.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Článek 9 Zamykání domu

1. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody apod., jsou uloženy u pověřených osob.

Článek 10 Požární a bezpečnostní předpisy

1. Každý je povinen dodržovat požární předpisy a šetřit protipožární zařízení v domě. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy, tj. zejména zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění.
2. Uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a chránil majetek. Při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
3. Ve všech společných prostorách včetně chodeb a výtahu je zakázáno kouřit.
4. Při vzniku požáru je každý povinen ihned přivolat hasiče a varovat ostatní v domě přiměřeným způsobem. Není dovoleno jakkoli zasahovat do elektroinstalace a vodoinstalace ve společných prostorách.

Článek 11 Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu.
2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, lodžii nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
3. Jakákoli škoda na společném majetku způsobená nedbalostí uživatele bytu, člena jeho rodiny, nájemce, podnájemce, jeho hostů nebo jeho zvířaty, bude naúčtována včetně souvisejících nákladů tomuto uživateli.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květín. Květiny na chodbě je nutné zavěsit.

Článek 12 Škody na majetku

1. Na uživatele bytů nebude vyvíjen nátlak ze strany představenstva družstva nebo správce objektu k úhradě škod na majetku, pokud by tyto škody vznikly nedbalostí ze strany správce objektu včetně jeho zaměstnanců.
2. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce nebo člena představenstva přístup na střechu.
3. Při veškerých stavebních pracích, které by uživatelé bytových jednotek měli v úmyslu provádět ve svých bytech (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček, či dokonce do nosných konstrukcí, apod.), je nutno se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami a platnými stanovami bytového družstva. Tyto změny je nutné provádět pouze s písemným souhlasem statika. Pouze u rekonstrukce bytových jader, pokud nedochází k zásahům do výše uvedených stavebních prvků, stačí tuto skutečnost včetně termínu rekonstrukce písemně oznámit představenstvu družstva.

Článek 13 Domácí zvířata

1. Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor.

Článek 14 Společná a závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů, stanov bytového družstva a případných dalších vnitrodružstevních norem.
2. Uživatelé jsou povinni seznámit se s ustanovením domovního řádu a dodržovat jeho ustanovení.
3. Představenstvo družstva zabezpečí, aby jeden výtisk domovního řádu byl trvale umístěn na vhodném místě přístupném všem uživatelům.

Schváleno členskou schůzí bytového družstva.

V Praze, dne 7. června 2016.