

DOMOVNÍ ŘÁD

(dále jen „Domovní řád“)

Bytové družstvo U smaltovny 1381/26

se sídlem Praha 7, U smaltovny 1381/26

IČO: 614 63 744

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 1496

(dále jen „Bytové družstvo“)

I. Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy a svými stanovami vydává Bytové družstvo, jakožto výlučný vlastník pozemku parc. č. 1454, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 653 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 1026, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v části obce a katastrálním území Holešovice, jehož součástí je budova s číslem popisným 1381, číslem orientačním 26, bytový dům (dále jen „**Dům**“), tento Domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání jednotek, nebytových prostor, společných částí Domu a jejich zařízení.
- 2) Tento Domovní řád je závazný pro nájemce a podnájemce jednotek a nebytových prostor, stejně jako pro členy jejich domácností a všechny osoby, jímž vlastník či nájemce jednotky nebo nebytového prostoru umožní vstup do jednotky a do Domu (dále jen „**Uživatelé jednotky**“). Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v Domě, a proto členská schůze Bytového družstva očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

II. Vymezení základních pojmů

- 1) Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část Domu – místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství jednotky ani společné prostory Domu.
- 3) Společnými částmi Domu jsou ty části Domu, které podle své povahy mají sloužit nájemcům společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prádelny, mandlovný, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, výtahy, lodžie, balkóny a terasy přístupné ze společných prostor, další příslušenství Domu a další prostory určené pro společné užívání.

III. Práva a povinnosti nájemníků

- 1) Nájemce jednotky nebo nebytového prostoru má zejména právo:
 - a) vyžadovat po Bytovém družstvu, aby zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí Domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami, tímto Domovním řádem a nájemní smlouvou,

- b) vyžadovat po Bytovém družstvu, aby v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech Domu a jejich zařízeních, které brání nájemci v jejich řádném užívání,
- c) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím Bytového družstva,
- d) v rámci běžné údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci jednotky (nebytového prostoru), o těchto úpravách nájemce Bytové družstvo včas informuje,
- e) na základě živnostenského oprávnění provozovat v jednotce nebo nebytovém prostoru živnost, a to vždy se souhlasem Bytového družstva.

2) Nájemce jednotky (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:

- a) užívat jednotku (nebytový prostor) v souladu se stanovami družstva, jeho Domovním řádem a nájemní smlouvou, jakož i v souladu s jeho účelem,
- b) užívat jednotku (nebytový prostor) a společné části Domu tak, aby neohrozil a nerušil ostatní Uživatelé jednotek a nepoškozoval ostatní jednotky (nebytové prostory) a společné části Domu,
- c) jednotku (nebytový prostor) na své náklady řádně udržovat, na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy,
- d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách (nebytových prostor) a společných částech Domu a jejich zařízeních způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu poté, co byl k tomuto odstranění vyzván, odstraní je Bytové družstvo na náklady nájemce,
- e) povolit vstup do jednotky (nebytového prostoru), pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních jednotek (nebytových prostorů) a společných částí Domu, a pokud byl na nutnost zpřístupnění jednotky (nebytového prostoru) předem upozorněn,
- f) umožnit v jednotce (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody a odečet naměřených hodnot,
- g) v určené výši a v termínech stanovených Bytovým družstvem platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním jednotky (nebytového prostoru), příspěvky do fondu oprav a ke hrazení nákladů spojených se správou Domu,
- h) bez zbytečného odkladu hlásit Bytovému družstvu změny v počtu osob, které žijí v jednotce, nejpozději však do 2 měsíců,
- i) provozovat v jednotce jen takovou živnost, kterou je podle právních předpisů možné v jednotce provozovat.

IV. Otevírání a zavírání Domu a přístup do jeho společných částí

- 1) Každý nájemce jednotky (nebytového prostoru) obdrží od Bytového družstva klíče od hlavního vchodu do Domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Klíče od dveří některých společných částí Domu (např. kutilská dílna, kočárkárna) jsou uloženy u člena Bytového družstva, který je odpovědný za stav těchto částí Domu a za zařízení a nástroje v nich umístěné. Jméno konkrétní osoby, u níž jsou klíče aktuálně uloženy, oznamuje Bytové družstvo Uživatelům jednotek na informační tabuli v Domě.
- 3) V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části Domu podle předchozího odstavce Uživatel jednotky mu Bytové družstvo na jeho žádost a za úplaty poskytne klíč od příslušné části Domu. Po skončení takového užívání společné části Domu Uživatel

jednotky klíč Bytovému družstvu vrátí. Na základě poskytnutí klíče od příslušné části Domu nevzniká Uživateli jednotky právo k jejímu výlučnému užívání.

- 4) Klíče od místností, v nichž jsou umístěna obslužná zařízení Domu, jsou uloženy u osoby, která je odpovědná za stav těchto zařízení. Jméno konkrétní osoby, u níž jsou klíče aktuálně uloženy, oznamuje Bytové družstvo Uživatelům jednotky na informační tabuli v Domě.
- 5) Každý Uživatel jednotky je povinen zavírat hlavní vstup do Domu a další uzamykatelné společné části Domu.

V. Zajištění pořádku a čistoty v Domě

- 1) Uživatel jednotky je povinen udržovat čistotu a pořádek v Domě.
- 2) Bytové družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách Domu a na přilehlých pozemcích. To spočívá zejména v:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích,
 - b) čištění a úklidu sněhu z chodníků přilehlých k Domu,
 - c) zajištění osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení, střechy, základů apod.
- 3) Uživatel jednotky je povinen po skončení užívání společných částí Domu, jakož i zařízení v nich umístěných (např. kutilská dílna) odstranit nečistoty, které způsobil a uklidit jej. Je-li užívání společných částí Domu nebo zařízení v nich umístěných spojeno se spotřebou vody nebo energie, je Uživatel jednotky po skončení jeho užívání povinen Bytovému družstvu spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- 4) Společné prostory v Domě nesmí být používány k odkládání věcí Uživateli jednotek. V případě porušení této povinnosti je Uživatel jednotky povinen odloženou věc na základě výzvy Bytového družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak do 15 dnů od okamžiku, kdy byl k odstranění vyzván, může odstranění zajistit Bytové družstvo na náklady Uivatele jednotky.
- 5) Rozhodne-li Bytové družstvo na členské schůzi, že úklid společných částí Domu či chodníků přilehlých k Domu bude prováděn nájemci, jsou nájemci povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci úklidu Bytovým družstvem přiděleny. V tomto případě nájemci neplatí úhrady za tyto služby.

VI. Klid v Domě

- 1) Uživatelé jednotky jsou povinni chovat se tak, aby nerušili ostatní obyvatele Domu (zejména sousedy) nadměrným hlukem.
- 2) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin je třeba zabránit jakémukoliv hluku, zejména se zakazuje používat hlučné nástroje a nářadí, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost způsobující hluk, přičemž zároveň je třeba v této době ztlumit rozhlasové a televizní přijímače.

- 3) Pokud je v jednotce nebo nebytovém prostoru třeba vykonávat činnost způsobující nadměrný hluk, oznámí to Uživatel jednotky předem Bytovému družstvu a sousedům. Obtěžování hlukem je Uživatel jednotky povinen zkrátit na co nejkratší možnou dobu.
- 4) Nájemce nebytových prostor v Domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny představenstva Bytového družstva ke zmírnění nebo odstranění nadměrně způsobovaného hluku. Neuposlechnou-li nájemce nebytových prostor pokyny představenstva Bytového družstva ke zmírnění nebo odstranění nadměrně způsobovaného hluku, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, ke zjednání nápravy.
- 5) Uživatele jednotek, kteří ruší klid v Domě, vyzve představenstvo Bytového družstva, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují-li v závadné činnosti i po uplynutí lhůty stanovené v této výzvě, provede Bytové družstvo veřejné napomenutí Uživatele jednotky tak, že jej umístí na informační tabuli v Domě. Nedojde-li k nápravě ani bez zbytečného odkladu po provedení veřejného napomenutí, obrátí se Bytové družstvo o pomoc na příslušné orgány. V případě naplnění podmínek stanovených stanovami Bytového družstva a právními předpisy je Bytové družstvo oprávněno člena Bytového družstva vyloučit.

VII. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo jednotku či nebytový prostor

- 1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně po znečištění uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách Domu nebo z okna jednotky či nebytového prostoru.
- 2) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro Dům. Pokud obec nebo Bytové družstvo umožní odkládat tříděný odpad, jsou Uživatelé jednotek povinni třídění odpadu provádět.
- 3) Do kanalizační soustavy je zakázáno vhazovat a vylévat vše, co k likvidaci v kanalizaci není určeno (zejména kuchyňské tuky a oleje, hygienické potřeby atd.). Výčet zakázaných látek a předmětů lze dohledat např. na internetových stránkách správce kanalizační soustavy (www.pvk.cz).
- 4) Jiný než komunální odpad (např. vyřazené domácí spotřebiče, starý nábytek či jiný odpad větších rozměrů) je Uživatel jednotky povinen odkládat na místech k tomu určených. Odložení takového odpadu ve společných částech Domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Uživatele jednotky, který tento zákaz poruší, představenstvo Bytového družstva vyzve k nápravě. Není-li Uživatelem jednotky náprava zjednána ani bez zbytečného odkladu po ústním vyzvání či po doručení písemné výzvy, zajistí představenstvo Bytového družstva odstranění takového odpadu na náklady Uživatele jednotky.
- 5) Na vnější konstrukci Domu, na balkony, lodžie, okna, na fasádu nebo na střechu je možné umisťovat zařízení (zejména typu televizních a rozhlasových antén a jejich svodů) jen se souhlasem Bytového družstva.

- 6) Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi Domu.
- 7) Za škody způsobené v návaznosti na porušení povinností vyplývajících z čl. VII. bodu 5 a bodu 6 Domovního řádu je odpovědný Uživatel jednotky, který provedl instalaci předmětného zařízení nebo předmětu, nebo v jehož prospěch byla tato instalace provedena.

VIII. Informace v Domě

- 1) Družstvo poskytuje informace Uživatelům jednotek též na informační tabuli umístěné v přízemí Domu u vchodu a na internetových stránkách Bytového družstva. Představenstvo Bytového družstva na ní seznamuje Uživatele jednotek zejména s důležitými usneseními orgánů Bytového družstva a poskytuje další informace týkající se bydlení v Domě a činnosti Bytového družstva. Hodlá-li Uživatel jednotky umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze se souhlasem představenstva Bytového družstva. Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá Bytové družstvo naléhavě seznámit nájemníky, jsou umísťovány i na dveřích výtahu v přízemí Domu. Na jiných místech v Domě není dovoleno umísťovat jakékoli informace a oznámení.
- 2) Na dveřích každé jednotky umísťuje Bytové družstvo číslo jednotky. Bytové družstvo označuje též podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v Domě apod.
- 3) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na Dům nebo do společných částí Domu jen se souhlasem představenstva Bytového družstva, a to pouze v případě, že takové zařízení a informace či propagace na něm umístěná splňuje podmínky stanovené příslušnými právními předpisy.

IX. Chov domácích zvířat

- 1) Uživatel jednotky má právo chovat v jednotce či nebytovém prostoru zvíře, nepůsobí-li jeho chov Bytovému družstvu nebo ostatním Uživatelům jednotek obtíže nepřiměřené poměrům v Domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu Společných částí Domu, nahradí Uživatel jednotky tyto náklady Bytovému družstvu.
- 2) Uživatelé jednotek jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v jednotce nebo nebytovém prostoru neomezovala ostatní Uživatele jednotek v užívání společných prostor v Domě a pozemku, jehož je Dům součástí. Znečištění společných částí a jiných prostor v Domě a pozemku, jehož je Dům součástí, chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 3) Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele Domu, vyzve představenstvo Bytového družstva jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se

představenstvo Bytového družstva na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.

- 4) Uživatelé jednotky jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody, které způsobí v Domě nebo dalším Uživatelům jednotek.
- 5) Uživatelé jednotek jsou povinni respektovat zákazy vstupu zvířat do prostor Domu, kam je jejich vstup výslovně zakázán, přičemž zákaz musí být označen patřičnou informační tabulkou.
- 6) Uživatelé jednotek jsou povinni při chovu domácích zvířat dodržovat právní předpisy, a to včetně obecně závazných vyhlášek hlavního města Prahy.

X. Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Spory vzniklé mezi Uživateli jednotek navzájem a mezi Uživateli jednotek a Bytovým družstvem, které vznikly na základě skutečností upravených tímto Domovním řádem, řeší orgán Bytového družstva příslušný dle stanov, pokud jejich řešení nenáleží jinému orgánu.
- 2) Domovní řád je trvale vyvěšen v Domě na místě přístupném všem Uživatelům jednotek, zpravidla na informační tabuli umístěné v přízemí Domu u vchodu, a rovněž na internetových stránkách Bytového družstva.
- 3) Tento Domovní řád přijala členská schůze Bytového družstva dne 19.září 2019. Změny v něm může provádět pouze členská schůze Bytového družstva.