

Bytové Družstvo LÍPA

Komárovská 1936/56
193 00 Praha 20 - Horní Počernice
IČO 17 047 480

Výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským obchodním soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 486

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech Bytového družstva Lípa (dále jen BD Lípa), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami BD Lípa.

Čl. 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí 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 (např. k zájmové činnosti, garáže, ateliéry apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, spíží komory mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu, které jsou určeny pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé i vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3 Práva a povinnosti užívání bytu

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku a stanov BD Lípa.
2. Nájemce bytu, případně jeho uživatel je povinen po předchozím oznámení BD Lípa, správce nebo organizace, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případné výměny měřidel teplé a studené vody.
3. Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má BD Lípa právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu nájemce nebo uživatele. O tomto zásahu pořídí BD Lípa písemný protokol a vhodným způsobem nájemce (uživatele) neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce nebo uživatele bytu (nebytového prostoru) oznámit BD Lípa místo pobytu nebo telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).
4. Nájemci nebo uživatelé bytů, nebytových prostor a společných prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům (uživatelům) nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z členského či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

1. Nájemci bytů (uživatelé) a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména
 - a/ ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat
 - b/ dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a pokud dojde ke znečištění, je povinen znečištění odstranit
 - c/ důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.
3. Vydala-li obec vyhlášku o chovu domovních zvířat, jsou nájemci, chovající domácí zvířata povinni ji důsledně dodržovat.

Čl. 5 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců (uživatelů) v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách povoleno.
Nájemci (uživatelé) jsou povinni zejména
 - a/ umožnit volný přístup ke všem uzávěrům, hydrantům, měřičům a volný průchod ve sklepních prostorách
 - b/ zabezpečit, aby v domě nebyly nikde ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - c/ nekouřit ve společných prostorách domu, zejména pak v kabině výtahu.

B y t o v é **D** r u ž s t v o **L Í P A**

K o m á r o v s k á 1936/56

193 00 P r a h a 20 - H o r n í P o č e r n i c e

I Č O 1 7 0 4 7 4 8 0

V ý p i s z o b c h o d n í h o r e j s t r í k u, v e d e n ý M ě s t s k ý m o b c h o d n í m s o u d e m v P r a z e, o d d í l D r, v l o ž k a 486

Čl. 6 Sklepní kóje

1. Sklep (sklepní kóje) jsou příslušenstvím k bytu.
2. Sklepní prostory jsou odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, k nimž mají nájemci (uživatelé) klíč a dbají, aby byly trvale uzamčeny.
3. Ohledně těchto prostor platí zvláštní právní předpisy, zákaz skladování hořlavín všech tříd, plynových a tlakových lahví pohonných hmot a toxických látek.
4. Jsou-li ve sklepech (sklepní kóji) ukládány těžké potraviny, učiní nájemce (uživatel) opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy, ohrožující zdraví.
5. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech (sklepní kóji) je přísně zakázáno.
6. V případě, že jsou sklepní prostory znečištěny nebo jsou v nich uskladněny předměty výše uvedené, je BD Lípa oprávněno, po předchozím upozornění nájemce (uživatele), provést jejich úklid nebo předměty odstranit, a to vše na náklady náklady zmíněného nájemce (uživatele).
7. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. 7 Mandlovný

1. Sušárny a mandlovný se smí používat pouze k účelům, ke kterým jsou určeny. Není dovoleno odkládat v nich nepotřebné předměty.
2. U mandloven je nájemce (uživatel) povinen bezodkladně po ukončení mandlování uhradit paušální částku, kterou stanoví pravidelně jedenkrát ročně představenstvo BD Lípa na základě cen elektřiny, fakturovaných PRE a.s.

Čl. 8 Vyběšování a vykládání věcí

1. Nájemci (uživatelé) nesmí bez písemného souhlasu BD Lípa umísťovat na vnější konstrukci domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nutno dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi.
3. Pro stavbu venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu BD Lípa. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu zařízení, která ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

Čl. 9 Zajištění pořádku a čistoty domu

1. Nájemce (uživatel) a osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Pokud některý nájemce znečistí společné prostory ve větším měřítku, než je obvyklé běžným užitím společných prostor, je povinen tyto po sobě bezodkladně uklidit (např. vylít tekutin, znečištění po stěhování předmětů, po stavebních úpravách v bytě apod.).

Čl. 10 Otevírání a zavírání domu

1. Všechny vchody (přední i zadní u všech čtyř sekcí) domů budou neustále uzamčeny. Všichni obyvatelé domů jsou povinni toto respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domů, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou podle rozhodnutí BD Lípa uloženy na určeném místě.

Čl. 11 Klid v domě

1. Nájemci (uživatelé) jakož i příslušníci společné domácnosti jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce (uživatele) nadměrným hlukem a pachy.
2. V době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hod., je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné domácí přístroje, vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí.
3. Kutilské činnosti, úpravy, prováděné v bytě dodavatelským způsobem, používání spotřebičů s nadměrným hlukem, tj. činnosti způsobující hluk větší než 60dB, jsou nájemci (uživatelé) oprávněni provádět pouze do 19:00 hod.

Čl.10 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují rovněž na vlastníky bytů a nájemce nebytových prostor v domcích BD Lípa.
3. Domovní řád byl vzat členy BD Lípa na vědomí na mimořádné členské schůzi dne 29.10.2007.