

# Domovní řád

## Článek č. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových a společných částí domu v domech bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

## Článek č. 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 podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

## Článek č. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po

**Bytové družstvo Lipecká 1, 3 a 5**  
Lipecká 382/1 , 108 00 Praha 10 - Malešice

předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového

prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. V případě "stavu nouze" tj. v případě situací, při kterých hrozí bezprostřední ohrožení majetku družstva či nájemníků nebo značné zvětšení rozsahu již vzniklé škody, kterou není nájemník či člen družstva schopen vyřešit vlastními silami nebo jiným obvyklým způsobem je zajištěna v rámci pojistné smlouvy s pojišťovnou Allianz "Havarijní služba" firmou ELVIA tel. 283 002 737, číslo smlouvy 505 581 311.

**Článek č. 4**  
**Protipožární opatření**

1. V domě i ve sklepích není dovoleno ukládat látky snadno vznětlivé (propanbutanové lahve, pohonné a omamné látky apod.), nebo jinak nebezpečné látky.
2. Ve všech společných prostorách domu – chodbách, sklepních místnostech a nebytových prostorech je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm.
3. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit.
4. Hasicí přístroje jsou umístěny na chodbě v suterénu, hydrantové skříně jsou v suterénu vedle vchodu do kočárkárny a na podestě mezi 3. a 4. patrem domu každého vchodu.

**Článek č. 5**  
**Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.
3. Chovatelé domácích zvířat jsou povinni zajistit dodržování platné vyhlášky o chovu a držení psů, koček a jiných zvířat na území hlavního města

Prahy.

**Článek č. 6**  
**Užívání společných částí (prostorů 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 v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není dovoleno.

Nájemci jsou povinni zejména

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům médií
- zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
- vstup na střechu je povolen jen se souhlasem družstva při respektování bezpečnostních předpisů

**Článek č. 7**  
**Prádelny, sušárny, mandlovny**

1. Nájemce je oprávněn bezúplatně využívat stávající sušárny v objektu. V prostorech sušáren nesmí být ukládány a skladovány žádné další materiály.
1. Prádelny a mandlovna byly v objektu zrušeny.

**Článek č. 8**  
**Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu bez písemného souhlasu družstva nesmí umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

**Článek č. 9**  
**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v objektu bytového družstva i přilehlé oplocené zahrádky v užívání družstva.
2. Úklid společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid přilehlých chodníků a odklizení sněhu z těchto chodníků přilehlých k domu v zimním období je zajištěn na základě smlouvy o dílo.
3. Vyklepávání koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

**Článek č. 10**  
**Otevírání a zavírání domu**

1. Vstupní dveře jsou opatřeny samozamykacími zámky, nájemci jsou povinni dohlédnout, aby vchod byl vždy uzavřen a nepustit do objektu cizí osobu bez svolení navštěvovaného nájemce.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí představenstva družstva uloženy na určeném místě.

**Článek č. 11**  
**Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou povinni dodržovat noční klid. Noční klid se týká i přilehlé oplocené zahrádky v užívání družstva.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

**Článek č. 12**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Lipecká 1,3 a 5 dne .....a tímto dnem nabyl účinnosti.