

Článek X.

Poruchy závady

1. Veškeré poruchy a závady na společném zařízení se ohlašují správci domu, který zabezpečí jejich odstranění. V případě, že správce domu není dostupný, nahlásí se porucha některému z členů představenstva. Spojení na správce domu bude vyvoláno na informační nástěnce domu.
2. Uživatelé jsou povinni se seznámit s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, teplé vody a topení a s umístěním hlavního rozvaděče elektrického napětí.
3. Osoba, která v nutném případě uzavřela domovní uzávěry vody, plynu a pod., musí zajistit aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

Článek XI.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Uživatelé bytů jsou povinni u zvonků do bytů vyznačit své jméno i jména těch, jimž uživatel bytu přenechal do užívání část bytu. Totéž platí o poštovních schránkách.
4. Družstvo umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé bytů informováni o kontaktu na správce domu, požární ochraně, zdravotnické službě apod. Na nástěnce budou také zveřejňována oznámení, týkající se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domů.

Článek XII.

1. Parkování automobilů je povoleno jen na vyhrazených místech k parkování. Parkování těsně před domy A (803) a B (804) a na chodnících je zakázáno.
2. Na domech družstva se nepovoluje instalace vysílačů radiotelefonů a jiných vysílačů o výkonu převyšujícím 10 W.

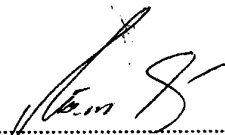
Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

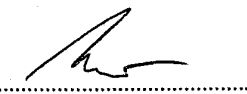
1. Domovním řádem nejsou řešena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Opakované porušení domovního řádu může být důvodem k vyloučení nájemce - člena BD z družstva.
3. Za plnění povinností, stanovených domovním řádem odpovídají nájemci a uživatelé bytů.
4. Domovní řád může být podle potřeby doplňován dodatky, schválenými členskou schůzí. Dodatek je nedílnou součástí domovního řádu a tvoří s ním nedělitelný celek.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva Jesenice II. dne 14. dubna 2005 a nabude účinnost okamžitou.


.....
předseda představenstva


.....
místopředseda představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO JESENICE II
Budějovická 303, 252 42 JESENICE ☎
okr.: PRAHA – ZÁPAD IČ: 26 48 99 29


.....
místopředseda představenstva

Domovní řád

Článek I.

Základní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v majetku družstva. Základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami družstva a smluvní úpravou mezi družstvem a nájemcem. Za uživatele se považuje nájemce a osoby, jimž bytové družstvo, nebo nájemce byt za podmínek uvedených ve stanovách BD pronajal (dále jen uživatel).

Článek II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní koje apod.)
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střešní, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, klubovny, archiv, kotlina (dům A), předávací stanice (domy B a C), rozvod tepla včetně radiátorů, rozvod studené vody a teplé užitkové vody po vodoměry včetně, kanalizace, rozvod plynu a elektřiny až k odbočkám k bytům, STA (společná televizní anténa), okna apod. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
4. Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

Článek III.

Práva a povinnosti z nájmu bytů

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník. Vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem bytu a nájemcem jsou upraveny stanovami družstva a nájemní smlouvou.
2. Uživatel je povinen :
 - chránit družstevní majetek, řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, dodržovat stanovy družstva, domovní řád a předpisy o požární ochraně.
 - udržovat družstevní byt na své náklady ve stavu způsobilém řádnému užívání, zejména včas zabezpečit provádění potřebných oprav a údržby.
3. Bytové družstvo je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojený s užíváním bytu. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozí dohodě s uživatelem bytu, vstup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu, k provedení montáže, kontroly, výměny a odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody apod. Výjimečně v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí, či v případě bezprostředně hrozící škody na majetku, bude byt zpřístupněn policii i bez souhlasu uživatele. Pokud není bezprostředně ohrožen život nebo majetek, musí družstvo nejprve vyrozumět uživatele o nutnosti neprodleného zpřístupnění bytu. Zpřístupnění bytu bude rovněž zajištěno na základě příkazu soudu i bez souhlasu uživatele bytu. O případném zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo příslušenství bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě děle trvající nepřítomnosti nájemci oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Uživatel je povinen byt, případně pronajatý prostor, řádně užívat. Uživatel je povinen při výkonu svých práv dbát, aby nezasahoval do práv a oprávněných zájmů jiných osob. Uživatel je povinen platit úhrady za užívání bytu a za poskytování služeb s tím spojených v určených lhůtách. Podmínky stanoví stanovy družstva.
6. V případě vyhlášených společných akcí představenstvem družstva na zlepšení stavu v domě a okolí z hlediska údržby a opravy v domě se vlastníci podílí dle svých možností, přičemž mají právo svou neúčast nahradit jiným způsobem, např. finanční částkou dle dohody.
7. Uživatelé bytů 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 mraví.

8. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
9. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s uživatelem bytu. Uživatel bytu však musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav, vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.

Článek IV.

Držení a chov zvířat

1. Chovatel musí dodržovat zákon o ochraně zvířat.
2. Uživatel nese odpovědnost za přihlášení a placení poplatků za zvířata, která takové povinnosti podléhají.
3. Uživatel nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena a je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a aby byla dodržována čistota a klid v domě. Nečistoty, způsobené chováním zvířat ve společných prostorách je povinen uživatel odstranit.
4. Povinnosti majitele příslušného zvířete je pečovat o to, aby toto zvíře neznečišťovalo dům a jeho okolí. Tento zákaz včetně volného pohybu zvířete platí obzvlášť pro pískoviště a místa vyhrazená pro děti.
5. Pokud uživatel hodlá v bytě chovat více než jednu kočku nebo jednoho psa, vyžaduje se souhlas představenstva družstva. Toto opatření se týká také všech nebezpečných zvířat a většího počtu zvířat.
6. Chovat nebo držet domácí zvířata /psy, kočky/ je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě.

Článek V.

Užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům, ke kterým byly zřízeny a zkolaudovány a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv zařízení a předmětů nepatřících k vybavení domů není ve společných prostorách nebo společných částech domů povoleno. Musí být zachována průchodnost únikových cest.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé (kanystry s pohonnými látkami), či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - udržovat pořádek ve sklepích a zabezpečit, aby věci uložené v nich nebyly zdroji šíření hmyzu a hlodavců nebo jinak obtěžovaly okolí.
3. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím otvorům, požárními hydrantům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.
4. Pojištěny jsou domy zejména společné části domů mimo byty, každá pojistná událost na společných částech domů se bezodkladně hlásí správci domu nebo členům představenstva družstva.
5. Uživatelům je zakázáno vstupovat na střechy domů.
6. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání. Při větrání je osoba, která otevře větrací otvor (okno) odpovědná za jeho opětovné uzavření a zajištění. Bezduřvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry vody, rozváděči elektrického proudu, s vodoměry na vodu, je přísně zakázána.
7. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody apod., musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i otevření, bylo včas oznámeno.
8. Ve společných prostorách domů je kouření zakázáno.

Článek VI.

Úpravy a stavební úpravy v bytech

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat na vnější konstrukce, např. balkony, terasy, okna, fasádu a střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech, terasách a pod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po domovní fasádě nebo ostatní níže umístěné balkóny a neznečišťovala ji, aby nebyly ohroženy osoby, pohybující se v nižších patrech a v okolí domu.
3. Stavební úpravy v bytě, podléhající stavebnímu povolení nebo ohlašovací povinnosti ve smyslu stavebního zákona, může nájemce bytu provádět výhradně s písemným souhlasem představenstva družstva a odpovídajícího orgánu. Týká se zvláště úprav příček v bytě, přestavby bytového jádra, zavádění nebo změny

vodovodního, elektrického, i jiného vedení, změny užívání jednotlivých místností, zakrytí (zastřešení) balkonů a teras, výměny oken a podobně. Družstvo musí mít účast na jakémkoliv jednání o stavbě z pozice vlastníka objektu.

4. Při opravách bytu (domu) svépomocným způsobem je nájemce povinen udržovat původní charakter objektu (zejména nátěrů balkónů apod.) a vyžádat si souhlas představenstva.
5. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
6. Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytu.
7. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s tím spojené hradí uživatel. Výjimku tvoří opravy a výměny vodoinstalačních, kanalizačních, topných rozvodů (včetně topných těles).

Článek VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a v okolí domu pořádek a čistotu. Ve společných prostorách nesmí být odkládány nepotřebné věci.
2. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených mimo dům, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Předměty, které nesmí být do těchto sběrných nádob ukládány, určuje řád pro odvoz domovních odpadků. Zejména se do těchto nádob nesmí ukládat nebezpečný odpad a vůbec odpad, určený pro sběr druhotných surovin.
3. Klepat koberce a vyklepávat rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených a mimo dobu klidu (viz čl. IX).
4. Za zajištění úklidových prací ve společných částech domů je odpovědné představenstvo družstva. Úklid zajišťuje dodavatelství. Představenstvo družstva má právo nechat odstranit věci, ponechané ve společných prostorách na náklady jejich vlastníka a v případě, že nebude zjištěn, na náklady všech členů družstva.
5. Způsobí-li znečištění společných částí domů nebo chodníků uživatel bytu (nebytovém prostoru), případně příslušník jeho domácnosti nebo osoby uživatelův byt navštěvující, je povinen toto znečištění odstranit uživatelem bytu. Tato povinnost se vztahuje i na odstranění nečistot způsobených psy, kočkami a ostatními zvířaty.

Článek VIII.

Otevírání a zavírání domů

1. Uživatelé a další osoby v domě bydlící jsou povinny zamykat dům v době od 22 do 6 hodin. Vchod ke sklepům se zamyká celodenně.
2. Hlavní uzávěry vody, plynu a elektřiny musí být zřetelně a předepsaným způsobem vyznačeny.
3. Klíče od uzamykatelných prostor v domě, (úklidové místnosti, předávací stanice, kotelna a archiv) jsou uloženy u správce domu a v archivu (kanceláři) družstva.
4. Družstvo musí zabezpečit taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donáše poště, novin nebo vstup jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

Článek IX.

Klid v domě

1. Uživatelé - osoby v domě bydlící, jakož i jejich návštěvy, jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele a obyvatele domu, zejména nepřiměřeným hlukem nebo zápachem či jinak.
2. V době od 22 do 6 hodin jsou osoby uvedené v odst. 1 povinny dodržovat noční klid. V době klidu se nesmějí provádět stavební práce, klepat koberce a vykonávat jakékoliv práce, působící hluk.
3. Používat spotřebiče způsobující hluk (vrtáčky, vysavače a další zařízení způsobující hluk větší než 60 dB) a provádět stavební montážní činnosti se zakazuje v době od 20 do 8 hodin. O sobotách, nedělích a svátcích je toto povoleno pouze v době od 9 do 20 hod.
4. Nájemci jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrických spotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.