

DOMOVNÍ ŘÁD TROJDOMÍ

Čl. I. - Obecná ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy družstva obsahuje domovní řád pravidla užívání bytů, nebytových a společných částí domu a zařízení.
2. Dodržování domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto členská schůze družstva očekává, že nebude docházet k jeho porušování.
3. Tento domovní řád je společný pro BD Trojdomí i pro SVJ Trojdomí.

Čl. II. - Základní pojmy

1. Bytové družstvo Trojdomí je součástí Společenství vlastníků jednotek a současně koná funkci pověřeného vlastníka Společenství vlastníků jednotek.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, apod.).
4. Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, společné prostory stoupaček, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, výtahy, kamerový systém, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. popelnice) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
5. Majetek družstva je soubor věcí movitých a nemovitých ve vlastnictví Bytového družstva Trojdomí.
6. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí při užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů v bytech, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
7. Uživatelem bytu se rozumí nájemce bytu nebo jiné osoby užívající byty ve vlastnictví BDT.

Čl. III. - Povinnosti družstva vůči uživatelům bytu

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo členům družstva i nájemníkům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě.
2. Družstvo je povinno pečovat zejména o střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárnu, rozvody tepla a teplé vody umístěné mimo byty, kanalizaci, rozvody plynu, elektřiny ve společných prostorech, výtahů, kamerového systému.
3. Družstvo pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu.
4. Družstvo vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů.
5. Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh a ostatních poplatků od uživatelů bytů za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

Čl. IV. - Povinnosti uživatele bytu

1. Uživatel bytu je povinen užívat byt a společné prostory řádně a podle jejich určení. Uživatel bytu je povinen ochraňovat majetek BD Trojdomí před jakýmkoliv poškozením.
2. Uživatel bytu je povinen umožnit vstup do bytu pověřenému pracovníkovi BDT za účelem provedení kontroly stavu bytu.
3. Při dlouhodobém opuštění bytu je povinen uživatel bytu provést taková opatření, aby v případě nutnosti (požár, prasklé vodovodní potrubí, unikající plyn apod.) byl umožněn přístup do bytu, nebo mohl být uživatel bytu vyrozuměn a mohl byt otevřít. O způsobu zajištění je uživatel bytu povinen informovat představenstvo družstva.
4. Uživatel bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě a to jak z vlastní viny tak viny hostů či jeho návštěv. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění uživatele bytu na závady, poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
5. Při průchodu vstupními dveřmi do domů je uživatel povinen zkontrolovat zaklapnutí zámku.

Čl. V. - Udržování bytového fondu

1. Údržba a opravy společných prostor se provádí ze společného fondu na opravy a údržbu.
2. Opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí uživatel bytu.
3. Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby uživatel bytu provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a uvedl byt do původního stavu. Uživatel bytu je povinen tyto změny bez odkladu odstranit a uvést byt do původního stavu na vlastní náklady.
4. V případě rozsáhlejší rekonstrukce bytu prováděné uživatelem, nebo firmou pověřenou uživatelem, je družstvo oprávněno požadovat před jejím započatím členskou schůzí stanovenou finanční zálohu na úhradu případných škod rekonstrukcí způsobenou.

Čl. VI. - Užívání společných prostor

1. Společné prostory se využívají k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, schodiště a chodby se udržují volné.
2. Používání prádelny je dáno rozpisem, který je umístěn u prádelny. Každý uživatel má právo se zapsat 1x do měsíce a to do 5. dne v měsíci. Po tomto termínu je možno se zapsat i na další termíny. Po skončení praní je nutno uvést prádelnu do řádného stavu a zapsat stav měřidel do knihy.
3. Odpadky se ukládají pouze do nádob k tomu určených. Před vhozením odpadu do kontejneru je povinností každého uživatele odpad sešlapat na minimální rozměr a důsledně provádět třídění odpadu s tím, že vytríděný odpad se odkládá do vyhrazených kontejnerů na tříděný odpad.
4. Uživatel bytu je na výzvu družstva povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladuje.
5. Uživatelé bytu jsou povinni zamykat vstup do sklepa.
6. K instalaci venkovních individuálních rozhlasových, televizních, nebo jiných antén a jejich svodů je třeba povolení družstva.
7. Umisťovat předměty na fasádu domu, nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.

8. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken, nebo lodžii, zejména cigaretových nedopalků, klepání popela, vyklepávání prachovek, odpadků apod.
9. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
10. Ve všech společných prostorách, v koupelnách a na záchodech je zakázáno kouřit.
11. V koupelnách a záchodech, bez předchozího souhlasu družstva, je zakázáno provádět činnosti, které produkují nadměrné zápachy (používání ředidel, barev a dalších chemikálií, které jsou těkavé).
12. Je zakázáno odvětrávat zápachy z bytů do společných chodeb.
13. Společné prostory nejsou určeny k dlouhodobému odkládání odpadků. Pokud si uživatel připraví odpadky na chodbu, je povinen je ještě týž den odnést do kontejnerů.

Čl. VII. - Výtahy

1. V případě uvíznutí ve výtahu provádí vyproštění družstvem pověřená osoba.
2. V době od 23 hodin do 5 hodin provádí vyprošťování osob z výtahu (s výjimkou návštěvy lékaře a invalidů) servisní firma na základě telefonické výzvy z kabiny výtahu.
3. V případě poškození výtahu uživatelem bytu nebo jeho návštěvou, bude předepsána úhrada za opravu výtahu tomuto uživateli bytu.
4. Při navážení stavebního materiálu nesmí být výtah přetížen nebo poškozen. Za případné poškození výtahu nese zodpovědnost uživatel bytu, který škodu způsobil. Uživatel bytu odpovídá i za škody, způsobené řemeslníky, kteří pro něho provádějí práci.

Čl. VIII. - Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nebo ho navštěvují, nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je uživatel bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem družstvu i sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Zároveň musí toto přizpůsobit požadavkům představenstva BDT či jednotlivých uživatelů bytu.
3. V době od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (jde zejména o hru na hudební nástroje, hlasitý poslech rádia nebo televize, používání vysavačů, používání prádelny, používání dalších zařízení, která způsobují hluk, vrtání do zdí atd.), ani jinak rušit hlukem. V případě družstvem písemně povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může představenstvo BDT vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost i o nedělích, příp. svátcích v zájmu co nejrychlejšího dokončení rekonstrukce.
4. Porušení tohoto článku může být důvodem k vyloučení člena z družstva.

Čl. IX. - Osvětlení domů a zamykání domů

1. Osvětlení domů je zajištěno pomocí automatických schodišťových spínačů. V domech č. 175 a 177 jsou nade dveřmi nainstalovány zářivková svítidla, která je nutno zapnout vypínačem u dveří po setmění a vypnout ráno po rozednění.

Čl. X. - Úklid domů

1. Pravidelný úklid domů zajišťuje BDT 1x týdně v tomto rozsahu
 - a) úklid společných prostor,
 - b) vyklepání rohožek u vstupu do domu,
 - c) úklid kolem popelnic.

2. Čištění oken, dveří a další činnosti zajišťuje BDT dvakrát v průběhu roku.
3. Úklid rohožky a pod rohožkou u jednotlivých bytů si provádí uživatel bytu sám a to minimálně 1x týdně..
4. V případě provádění stavebních úprav v bytě, stěhování a podobných činnostech, při nichž dochází ke znečištění společných prostor, je povinen uživatel bytu zajistit denní úklid znečištěných prostor.

Čl. XI. - Chov zvířat

1. Je možné chovat pouze zvířata, pokud jejich chov není v rozporu s platnými zákony.
2. Zvířata musí být chována v souladu se zákonem č. 246/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Je nutné zajistit, aby zvířata neznečišťovala okolí domů a domy samotné a neničila venkovní zeleň.
4. Společné prostory za domy nejsou určeny k venčení domácích zvířat, ani k jejich volnému pobíhání v těchto prostorách.
5. Chov nesmí způsobovat hygienické a zdravotní závady, narušovat veřejný pořádek, zejména ohrožovat bezpečnost občanů, obtěžovat nadměrným hlukem, zápachem, obtížným hmyzem.
6. Chovatel je povinen znečištění, způsobené zvířetem na majetku BDT, neprodleně odstranit.
7. Je zakázáno chovat nebezpečné druhy zvířat. Nebezpečným druhem zvířete se rozumí druh zvířete, který vzhledem ke svým biologickým vlastnostem má zvláštní nároky na zacházení, umístění, napájení, krmení a současně může ohrozit zdraví nebo život člověka.

Čl. XII. - Předávání připomínek a stížností

1. Předávání stížností a připomínek představenstvu družstva je nutné provádět písemně, vhozením dopisu do schránky družstva nebo vhozením do schránky některého člena představenstva.
2. Pokud se nebude jednat o anonymní připomínku, připomínka nebo stížnost bude projednána na nejbližší schůzi představenstva a o výsledku bude uživatel bytu vyrozuměn.

Čl. XIII. - Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád vstupuje v platnost dnem 1.8.2014.
2. Nedodržování domovního řádu bude řešeno ve smyslu Stanov BD Trojdomí, případně SVJ Trojdomí.