Bytové družstvo Krčská 61, družstvo

**Domovní řád**

Užívání bytů a společných částí domů je upraveno zejména občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, stanovami družstva a tímto domovním řádem. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, komora mimo byt apod.).

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné sušárny).

**I. Užívání bytu**

Nájemce bytu a členové jeho domácnosti mají vedle práva řádně užívat byt i právo řádně užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce bytu není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních) bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li zvlášť závažná újma; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

**II. Udržovací povinnosti nájemce bytu**

Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Nájemce je povinen odstranit závady nebo poškození, které způsobil v domě sám nebo členové jeho domácnosti anebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

**III. Povinnosti nájemce při předcházení škod**

Nájemce bytu a členové jeho domácnosti jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.

Nájemce bytu a členové jeho domácnosti jsou povinni počínat si tak, aby předcházeli vzniku požáru, zejména při používání tepelných a elektrických spotřebičů, při skladování a používání hořlavých látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdroje zapálení, a dodržovat podmínky nebo návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností. Ten, kdo je povinen vykonávat dohled nad osobami, které nemohou posoudit následky svého jednání, je povinen dbát, aby tyto osoby svým jednáním nezpůsobily požár.

Nájemce bytu a členové jeho domácnosti nesmějí provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pokud nemají odbornou způsobilost požadovanou pro výkon takových prací zvláštními právními předpisy. Nájemce je dále povinen udržovat pořádek ve společných částech domu, neskladovat různý materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a vody, a udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty.

Ve společných částech domu je kouření přísně zakázáno.

Je vhodné, aby nájemce učinil taková opatření (např. zanechání čísla na kontaktní osobu), která při dlouhodobější nepřítomnosti nájemce umožní pronajímateli v případě nouze (požár nebo jiná hrozící škoda) přístup do pronajatého bytu.

**IV. Užívání společných prostor a zařízení**

**1.     Zajištění pořádku a čistoty v domě**

Nájemce bytu a členové jeho domácnosti jsou povinni udržovat ve společných částech domu čistotu a pořádek.

Předměty, jež nepatří ke společnému zařízení domu (např. dětské kočárky), je dovoleno ukládat pouze ve vyhrazených prostorách společných částí domu (kočárkárna).

Smetí a odpadky se ukládají pouze do sběrných nádob k tomu určených při respektování systému sběru a třídění komunálního odpadu vymezeného vyhláškou obce.

Úklid společných částí domu je zajišťován smluvně jako služba v rámci poplatků do fondu oprav a je prováděna minimálně 1x týdně, v tomto rozsahu: mytí chodeb, schodů, zábradlí a parapetů. Čistění oken a viditelných odstranitelných nečistot na schodištích se provádí minimálně 1x za šest měsíců. Úklid sklepních prostor, mytí oken ve sklepních prostorách a společných prostorách se provádí minimálně 1x za rok. Úklid ostatních společných částí domu se zajišťují podle potřeby.

Nájemce je povinen neprodleně odstranit mimořádné znečistění společných částí domu nebo chodníku, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, anebo jimi chované zvíře. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce mimořádné znečistění odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

**2.     Informační zařízení v domě**

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele, který může stanovit další podmínky jeho umístění. Umísťování informačních zařízení na domě je přísně zakázáno.

Nájemci bytů jsou povinni aktualizovat označení svých poštovních schránek a domovních zvonků s ohledem na skutečný stav užívání bytu. Vstupní dveře do bytu musí být vždy označeny minimálně číslem bytu.

Pronajímatel umístí v blízkosti hlavního vchodu do domu informační desku, která slouží ke zveřejňování informací podle zákona o obchodních korporacích a na které budou nájemci informováni o spojení na správce domu, policii, hasiče a lékařskou službu první pomoci. Pronajímatel na této tabuli uveřejňuje všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se užívání a údržby bytů a společných částí domu. Umísťování jiných informací na informační desce je přísně zakázáno.

**3.    Ostatní zařízení v domě**

K hlavním uzávěrům vody a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných částech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup. Ten, kdo uzavře domovní uzávěry vody apod., je povinen to vždy neprodleně ohlásit představenstvu družstva a zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo včas oznámeno uživatelům všech bytů v domě (např. formou informace na nástěnce).

**4.    Klíče a jejich užívání**

První nájemce bytu obdrží minimálně po jednom klíči od bytu a jeho příslušenství, hlavního domovního vchodu, společných částí domu a poštovní schránky. Další klíče si nájemce může opatřit na svůj náklad s vědomím pronajímatele. Při zániku nájmu bytu v domě je nájemce povinen všechny klíče odevzdat pronajímateli, popř. přímo novému nájemci.

Pokud jsou ve společných částech domu instalovány zámky s bezpečnostní vložkou, je nájemce v případě ztráty klíče od takového zámku povinen na své náklady provést výměnu všech bezpečnostních vložek stejného typu a rovněž nechat zhotovit příslušný počet nových klíčů pro ostatní nájemce bytů v domě. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce tuto výměnu bezpečnostních vložek a zhotovení klíčů provést sám a požadovat od nájemce náhradu.

Klíče od místností ve společných částech domu, ve kterých se nacházejí domovní uzávěry vody a kotelna (plynárna), jsou za bezpečnostním sklíčkem.

# **5.    Otevírání a zavírání domu**

Hlavní domovní vchod se nezamyká z bezpečnostních důvodů. Po 22:00 dbejte prosím zvýšené pozornosti a dbejte řádného zavření vchodových dveří. Nájemce je rovněž odpovědný za osoby, kterým vstup do domu umožnil.

# **7.   Sklepní a další společné části domu**

Sklep je příslušenstvím bytu a potraviny v něm uložené nesmí být zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Nájemce je povinen zajistit, aby v době od 1. listopadu do 31. března bylo okno ve sklepě vždy uzavřeno.

Ve všech společných částech domu je nájemce povinen chovat se hospodárně, zejména pokud se týče osvětlení, vytápění a větrání. Každý, kdo okno ve společných částech domu otevře, odpovídá za to, aby v době mrazů, nízkých venkovních teplot nebo nepříznivého počasí, bylo opět uzavřeno. V době od 1. listopadu do 31. března je otevírání oken ve společných prostorách domu zakázáno, možné je jen vyvětrání za stálého dozoru.

**8.   Umísťování věcí do oken, na balkony a lodžie, vyvěšování prádla, klepání koberců**

V oknech není dovoleno v pohledové úrovni vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty, ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Nečisté, nevzhledné nebo zapáchající předměty není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech, balkonech a lodžiích. Prádlo a jiné předměty nesmějí stínit okna bytů ostatních nájemců. Konstrukce na věšení prádla ve Francouzských oknech je možné montovat jen se souhlasem představenstva.

Nájemce odpovídá za to, že všechny předměty umístěné v oknech, na balkonech a lodžiích jeho bytu jsou zabezpečeny proti pádu.

Vyklepávat a vytřepávat koberce a další předměty je dovoleno pouze na tomu určeném místě. Prostor, který byl klepáním znečištěn, je nájemce povinen uklidit.

**9.   Domácí zvířata**

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména je povinen zamezit volnému pobíhání zvířete ve společných částech domu, dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné části domu a jeho okolí (trávník, chodníky apod.), dbát na dodržování hygienických pravidel a bezpečnosti ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nenarušoval pravidla občanského soužití v domě.

Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Ostatní podmínky chovu domácích zvířat vymezuje vyhláška obce.

**10.   Klid v domě**

Nájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni chovat se tak, aby oni anebo jimi chované zvíře neobtěžovali ostatní nájemce bytů v domě nadměrným hlukem nebo jiným způsobem.

Nájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni dodržovat v době od 22.00 do 6.00 hod. noční klid. V době nočního klidu se zejména nesmí hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky či jiné přístroje působící hluk.

Nájemce je povinen omezit hluk také ve dne v okolí těch bytů, jejichž nájemci pracují v nočních směnách nebo ve kterých spolu s nájemcem žijí děti mladší tří let.

**V. Sankce**

Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy dle podmínek Stanov družstva, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle podmínek Stanov družstva, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, provádí-li nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele stavební úpravy, jimiž podstatně mění byt, užívá-li nájemce byt k jiným účelům než k bydlení nebo přenechá-li nájemce pronajatý byt nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Tím není dotčeno uplatnění práva na náhradu škody.

Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se rovněž domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy.

**VI. Závěrečná ustanovení**

Případné spory, které by mohly vzniknout v souvislosti s tímto domovním řádem, s výjimkou sporů příslušejících pravomoci soudů, budou rozhodovány představenstvem Bytového družstva.

Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu členy představenstva družstva.

V Praze dne…………..

……………………………………….. ……….…………..………………………..

Předseda představenstva družstva Místopředsedkyně představenstva družstva

Ing. Marek Vokoun, Ph.D. Ivana Kumžáková