*Domovní řád bude schvalován na členské schůzi BD Štětínská 350 – 354 16. května 2017. Své připomínky prosím zasílejte do 13. května 2017 na* *info@bdstetinska.cz* *nebo vkládejte do schránky Bytového družstva ve vchodě č. 352*

Domovní řád

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu Bytového družstva Štětínská 350 – 354, se sídlem Štětínská 352/39, 181 00, Praha 8, IČ: 25119371 (dále jen „družstvo“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem, případně nájemníkem bytu, je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu aby byly nájemcem používány / např. sklepní koje, komora mimo byt, lodžie apod./
3. Společnými částmi domu jsou zejména stavební části domu jako např. základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, plášť domu, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, technické podlaží, výtahy, rozvody tepla studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společná televizní anténa a další zařízení nebo místnosti určené pro společné užívání.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují příslušná ustanovení občanského zákoníku a stanov družstva.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Zástupce družstva, příp. jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu zejména za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidla studené a teplé užitkové vody, plynu nebo tepla, za účelem provedení oprav prováděných družstvem (např. výměna stoupaček, radiátorů ústředního vytápění aj.)

Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude provedeno zpřístupnění bytu např. policií kdykoli i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí představenstvo družstva nebo jím pověřená osoba neprodleně nájemce, pořídí o zásahu písemný protokola provede dokumentaci.

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu havárie apod., je nájemce povinen v souladu s článkem 43 odstavec 4 stanov BD, který řeší povinnost při déle trvající nepřítomnosti nájemce, oznámit představenstvu zejména adresu a telefon na sebe a osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
3. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům 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.
4. Nájemci bytů jsou povinni provádět na své náklady běžné opravy a údržbu v bytech a to v rozsahu stanoveném článkem 44 stanov družstva. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo osoby, které s ním bydlí nebo jej navštívily.
5. Jakékoli stavební úpravy (viz. článek 43 odst. 2 stanov družstva) smí nájemce provádět pouze se souhlasem družstva a jen prostřednictvím odborného dodavatele, a to na základě projektové dokumentace, schválené stavebním úřadem, pokud tyto úpravy takovému schválení podléhají.

Čl. 4.

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za veškerá zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Chov jedovatých zvířat je zakázán.
2. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat, vždy však v případech více než dvou psů nebo dvou koček.

Čl. 5

Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu.

1. Společné části domu se užívají jen k účelu odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno bez souhlasu představenstva družstva. Případné náklady, které družstvu vzniknou za nedodržení tohoto zákazu, budou vymáhány po příslušném nájemci.
2. V kočárkárnách smějí být ukládány pouze dětské kočárky, jízdní kola, koloběžky nebo tříkolky a vozíky pro tělesně postižené. Pro uložení jiných předmětů je třeba předchozího souhlasu představenstva družstva.
3. V případě uložení předmětů ve společných prostorách, nebo uložení věcí v kočárkárnách, jejichž ukládání tam není povoleno, může představenstvo družstva nařídit odstranění těchto věcí jejich majiteli, nebo v případě neuposlechnutí výzvy je může nechat vyklidit na náklady jejich majitele. V případech, kdy by takto uložené věci ohrožovaly bezpečnost a zdraví nájemníků nebo působily znečištění v domě je představenstvo družstva oprávněno tyto věci vyklidit i bez předchozí výzvy.
4. Nájemci jsou povinni zejména:
	* umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, a vstupům do ostatních prostor domu
	* Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
	* Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu představenstva družstva umisťovat na vnější konstrukce (např. lodžii, okna, fasádu, střechu) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nepoškozovala majetek ostatních nájemníků.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu představenstva družstva. Stavební úřad nebo představenstvo družstva může nařídit přeložení, úpravu nebo odstranění antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Vyvěšování reklamních tabulí a vizitek na plášť domů a zařízení v domech, včetně instalace zvláštních poštovních schránek podléhá souhlasu představenstva družstva, příp. i souhlasu stavebního úřadu, stanoví-li tak stavebně právní předpis.
5. V případě ukončení provozu např. odsouhlasené antény, satelitu apod. je nájemce povinen tyto neprodleně na vlastní náklady odstranit včetně svodů.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Nájemce dále odpovídá za čistotu a pořádek v domě při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí bytu. Je povinen zajistit úklid a odvoz sutě a odpadu tak, aby neobtěžoval ostatní obyvatele v užívání společných prostor.
3. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.

Čl. 8

Otevírání a zavírání společných prostor domu

Nájemci jsou povinni zamykat společné prostory domu okamžitě po svém odchodu

z nich. Představenstvo družstva je povinno zajistit nájemci klíče od chodby ke sklepům a na požádání též klíč od kočárkárny, pokud si zde nájemce má zájem odkládat věci k tomu určené. Klíče od ostatních společných prostor budou uloženy na místě určeném představenstvem družstva

Čl. 9

Klid v domě

1. Nájemníci 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 nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Činnosti způsobující hluk může nájemce bytu nebo společného prostoru provádět za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a v souladu se Stanovami Bytového družstva a Domovním řádem v době od 8.00 do 20.00 hodin ve všední dny, od 9.00 do 19.00 hodin v sobotu. Přitom je povinen počínat si tak, aby došlo k obtěžování ostatních nájemců bytů pouze v nezbytně nutné míře a po nezbytně nutnou dobu. Je povinností nájemce o prováděných pracích informovat ostatní nájemníky na nástěnce v příslušném vchodu.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu platí přiměřeně i pro osoby užívající bytové nebo společné prostory společně s jejich nájemcem, případně podnájemce bytů.
3. Za neplnění povinností osobami bydlícími s nájemcem nebo užívajícími spolu s ním byt nebo společný prostor domu odpovídá nájemce.
4. Domovní řád byl schválen členskou schůzí družstva a nabývá účinnosti dnem ………………………..