

 Bytové družstvo Vánek

 Vánková 794/5,

 18100 Praha 8 – Čimice

D O M O V N Í Ř Á D

Bytového družstva Vánek

**Čl. 1**

**Úvodní ustanovení**

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

**čl. 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 i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodovodní konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

**Čl. 3**

**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje nájemní smlouva a stanovy BD.
2. Bytové družstvo zajišťuje spolu s výkonem samosprávy plný a nerušený výkon práv člena družstva - nájemce při užívání bytu a to v souladu se stanovami a směrnicemi družstva.
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.
4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozí 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.
5. Pro předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
7. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bylo
v domě 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.

**Čl. 4**

**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 domů a byla dodržována čistota v domě.

**Čl. 5**

**Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
* umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení požární ochrany,
* zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné,
* nebylo užíváno otevřeného ohně,
* zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

**Čl. 6**

 **Sušárny**

U sušáren je nájemce povinen dobu svého využití sušárny zapsat do týdenního plánu vyvěšeného v sušárně a bez prodlení po ukončení vymezené doby sušení prostor uvolnit
pro potřeby ostatních nájemců v domě. Předpokládaná doba sušení prádla po vyvěšení
na instalované šňůry je max. 48 hodin.

**čl. 7**

**Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domů např. lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu družstva. Stavební řád může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

**Čl. 8**

**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu, Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze domovní samosprávy (resp. nájemci ve vchodu) rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení a vchodových dveří a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem domovní samosprávy v souladu s nájemní smlouvou.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.
3. Na společných chodbách a schodištích nelze ukládat dlouhodobě jakékoli předměty (skříňky, botník, květiny, stavení odpad aj.) z důvodu požární bezpečnosti

**Čl. 9**

**Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemníci jsou povinni při vstupu resp. odchodu z domu zavírat dveře tak, aby se znemožnil volný vstup cizích osob. V případě, že družstvo rozhodne o tom, že dům bude uzavřen a uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce obdržel dva klíče (čipy) od domovních dveří zdarma a další klíče/čipy za úplatu.
3. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

**Čl. 10**

**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 hod do 6.00 hod, jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

**čl. 11**

**Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.
3. Domovní řád byl schválen představenstvem BD Vánek dne . 2016.
4. Domovní řád nabyl účinnosti dnem vyvěšení.

 …………………………………….

Ing. Miroslav Sivák, CSc.

 předseda představenstva BD Vánek