**Domovní řád**

**Čl. 1**

**Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, společných prostor domu v domě bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinnosti mezi družstvem, členy bytového družstva a nájemníky (podnájemníky) vychází ze stanov bytového družstva a ustanovení platné právní úpravy. Dodržování pravidel domovního řádu je povinné pro všechny obyvatele domu a i jeho návštěvníky bez ohledu na to, zda jsou či nejsou členy družstva.

**Čl. 2**

**Základní pojmy**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší prostory a místnosti určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklep). Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kolárna, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společná anténa, a to i když jsou umístěný mimo dům.

**Čl. 3**

**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

**A/ Bytové družstvo zejména:**

1. má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
2. má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím oznámení nájemci požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu.
4. bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

**B/Nájemce družstevního bytu zejména:**

1. užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami.
2. dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti.
3. přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě.
6. jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
7. po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku.
8. po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
9. nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
10. nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
11. nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

**Čl. 4**

**Opravy a údržba v bytě**

1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou.
3. Údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
4. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
5. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.
6. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují Stanovy bytového družstva. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.  Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude provedeno zpřístupnění bytu za účastí hlídky policie i bez souhlasu nájemce. O provedeném zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a o zásahu vyhotoví písemný protokol.
7. Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné části domu. Po předchozím oznámení družstva je povinen umožnit přístup do bytu a společného prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu měřidel nebo jejich výměnu.
8. V zájmu předcházení násilného zpřístupnění bytu (havárie a pod) se doporučuje nájemníkům v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit představenstvu družstva místo pobytu a adresu (telefon) osoby oprávněné zpřístupnit byt.
9. Nájemci bytu jsou povinní při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinnosti vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí byt v rozporu s dobrými mravy.
10. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště i prostory technického podlaží pokud nejsou přiděleny konkrétnímu uživateli, musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování věcí, co náleží jen jednomu či několika obyvatelům domu, pokud nemají od družstva povolení. Pokud je užívání společných prostor spojeno se spotřebou elektrické energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
11. Nájemníci jsou povinni umožnit pracovníkům dodavatelských firem pověřeným představenstvem družstva nebo správní firmou přístup k uzávěrům vody, měřičům spotřeby vody, tepla, energie i v případě, že jsou umístěny v bytě. Dále jsou povinni umožnit přístup oprávněným nebo pověřeným pracovníků družstva a dodavatelských firem přístup za účelem revizí či oprav společných zařízení domu umístěných v bytě nebo užívaném nebytovém prostoru.
12. Členové družstva a ostatní nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni na výzvu družstva zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, např. odstranit ze společných prostor své věci, které tam skladují.
13. Pokud tak neučiní, budou tyto věci odstraněny na jejich náklad.
14. Způsobí-li člen družstva, nájemce či osoby s nimi bydlící nebo jejich návštěvníci škodu na společných prostorách a zařízeních domu, jsou povinni ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na jejich náklad.
15. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit, používat otevřený oheň nebo je jinak znečišťovat.
16. Znečišťování bezprostředního okolí domu je bráno jako porušování pořádku v domě. Týká se to zejména vyhazování věcí a nedopalků z oken, používání zábavné pyrotechniky, neuklízení zvířecích exkrementů apod.
17. Stavební úpravy v bytech a společných prostorách musí být oznámeny družstvu a prováděny s maximální šetrností vůči okolí. V průběhu úprav je nájemník povinen udržovat prostory znečistěné dopravou materiálu, případně odstranit škody ve společných prostorách, které by v této době vznikly.
18. Skladování materiálu ve společných prostorách po dobu úprav je možné pouze po dohodě s představenstvem bytového družstva za podmínek, které nájemník dodrží (úklid, pořádek).
19. Pro provádění stavebních činností platí omezení od 18,00 do 08.00 hod.

**Čl. 5**

**Zajištění čistoty a pořádku v domě**

1. Členové družstva, nájemci a osoby s ním společně bydlící , jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vchodům do domu, bytu. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze rozhodně 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, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období v souladu s nájemní smlouvou .
2. Neskladovat ve společných prostorách domu látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné.
3. Zabezpečit, aby věci uložené ve společných prostorech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
4. Pokud některý z obyvatel domu způsobí znečištění společných prostor domu (stavební práce v bytě, stěhování, znečištění zvířetem, dětmi apod.), zajistí úklid tohoto prostoru bezprostředně po tom, co situace nastala.
5. Zajištění čistoty se v přiměřeném rozsahu týká i bezprostředního okolí domu. V případě, že některý z nájemníků způsobí znečistění bezprostředního okolí (psí výkaly, stavební práce a pod), vztahuje se na něj stejná povinnost, jako u vnitřních prostor domu.
6. Pokud se porušení výše uvedených pravidel dopustí návštěvníci domu, odpovědnost za jejich počínání nese ten nájemník, ke kterému patří.

**Čl. 6**

**Držení domácích zvířat**

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držená (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržovaná čistota v domě. Obyvatelé domu mohou chovat v bytě pouze zvíře, pro které je toto prostředí vhodné. Vlastníci zvířat jsou povinni dodržovat obecně závazné předpisy týkající se chovu zvířat v bytové zástavbě. Chov zvířat nesmí obtěžovat ostatní obyvatele domu, např. nadměrným hlukem či zápachem. Chovatelé jsou odpovědni za jimi chovaná zvířata. Zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních osob bydlících v domě a neohrožovala je. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, která zvířata v domě způsobí. Znečišťování bezprostředního okolí domu zvířaty nesmí chovatel připustit. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtů domácích zvířat a chovu exotických zvířat.

**Čl. 7**

**Vyvěšování a vykládání věcí**

Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat a vyvěšovat na vnější konstrukci oken, fasád, střechu, anténu jakákoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech apod. musí byt zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén (satelitů) a jejich svodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožuji stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

**Čl. 8**

**Otevírání a zavírání domu**

Osoby bydlící v domě jsou povinny ověřit, jestli došlo při zavírání dveří k zaklapnutí zámku a do domu zamezit přístup neznámým osobám. Každý nájemce obdržel 2 klíče od domu. Nájemníci, (podnájemci jsou povinní zamykat dům v době od 22.00 hod do 06.00 hod. V případě, že většina nájemníků vchodu rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěry, apod. jsou u určeného člena představenstva bytového družstva. Vstup na střechu, do technického podlaží je v odůvodněných případech možný se souhlasem představenstva bytového družstva.

**Čl. 9**

**Klid v domě**

1. Členové družstva, osoby s nimi bydlící, nájemci a osoby s nimi bydlící jsou povinni nerušit ostatní obyvatele domu např. nadměrným hlukem. Pokud je předpoklad vzniku nadměrného hluku v bytě, např. v důsledku opravy, informuji o uvedené skutečnosti předem sousedy a dobu obtěžování zkrátí na nejkratší možnou míru.
2. V době od 22 hodin do 6 hodin platí v domě noční klid. V době nočního klidu se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.
3. Při používání společných prostor v době nočního klidu (schodiště, ) je každý obyvatel povinen omezit způsobený hluk na minimum. V této době je zakázáno používat tyto prostory pro stěhování rozměrných a těžkých předmětů.

**Čl. 10**

**Povinnosti obyvatelů a návštěvníků domu při požáru nebo výbuchu**

1. Obyvatelé domu i návštěvníci musí dbát na dodržování zásad požární bezpečnosti
2. Na udržování volného přístupu do domu, průchodu na chodbách i schodišti
3. Při vzniku požáru použit hasicí prostředky k likvidaci požáru, vyhlásit požární poplach Každá osoba nacházející se v domě je povinna (dle svých možnosti) v případě zpozorování požáru v domě požár ohlásit a podílet se na jeho lokalizaci a likvidaci
4. Osoby nacházející se v domě na signál **„H O Ř Í“**, zabezpečí byt a v klidu opustí dům. Osoby se shromáždí v bezpečné vzdálenosti před vchodem do domu a vyčkají na další pokyny k evakuaci.

**Čl. 11**

**Závěrečná ustanovení**

Domovním řadem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů. Domovní řád byl projednán a schválen na 2. schůzi představenstva družstva dne 19.9.2014.