**DOMOVNÍ ŘÁD**

**Bytové družstvo Brodského, družstvo**

IČ: 6473119

sídlem Brodského 1669/14, 149 00 Praha 4

schválený členskou schůzí družstva dne ……..

**Čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v majetku Bytového družstva Brodského, družstvo, IČ: 6473119 sídlem Brodského 1669/14, 149 00 Praha 4 (dále jen “družstvo”), jakož i za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a klidného soužití nájemců a osob žijících společně s nimi. Základní úprava práv a povinností je v této oblasti stanovena zejména občanským zákoníkem, stanovami družstva a nájemní smlouvou mezi družstvem a nájemcem.
  2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v domě, tzn. pro jejich nájemníky či podnájemníky bytů a členy jejich domácností a pro všechny osoby, jimž člen družstva umožní vstup do budovy družstva.
  3. Uživatelem, uživatelem bytu nebo uživatelem domu je pro účely tohoto domovního řádu člen družstva, nájemce či podnájemce bytu a všechny další osoby, které byt ve vlastnictví družstva užívají. Uživatel, který umožní vstup jakékoli osobě do budovy družstva nebo užívání budovy či její části včetně užívání bytu nebo jeho části je odpovědný za to, že tato osoba bude dodržovat domovní řád v celém rozsahu a v případě porušení povinnosti dle domovního řádu odpovídá za toto porušení jako by jej porušil sám.

**Čl. II.**

**Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytů**

2.1. Bytem se rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení, zpravidla místnost nebo soubor místností, vše co je jeho součástí a k němu náležící příslušenství (např. sklep).

2.2. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat tento byt, včetně společných částí domu, v souladu s jejich určením a při výkonu svých práv je povinen dbát, aby nerušil, neomezoval, neohrožoval a nezasahoval do užívacích práv jiných oprávněných osob.

2.3. Každý uživatel bytu je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytu v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

2.4. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiném bytu, společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti, nájemci, podnájemci nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

2.5. Stavební úpravy v bytě, podléhající stavebnímu povolení nebo ohlašovací povinnosti ve smyslu stavebního zákona, je nájemce oprávněn provádět výhradně s písemným souhlasem představenstva družstva. Při úpravách bytů jsou uživatelé zejména dodržovat veškeré právní předpisy a normy, a to i normy pro úroveň hluku a zvukové izolace. V případě, že příslušné normy nejsou dodrženy, je uživatel povinen závadu odstranit na vlastní náklady.

2.6. Uživatel má povinnost nahradit případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav, které prováděl nebo zadal k realizaci.

2.7. Družstvem pověřená osoba je oprávna požadovat po uživateli přístup do bytu, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, a to po předchozím písemném oznámení uživateli alespoň 5 dní předem. Předchozí písemná výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (např. havárie na rozvodech energií spojená s hrozící bezprostřední značnou škodou na majetku, možné ohrožení života).

**Čl. III.**

**Užívání společných částí domu**

3.1. Společné části (prostory) domu jsou zejména zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, obvodové stěny prostorově ohraničující byt, základy, střecha, svislé a vodorovné konstrukce, opláštění domu, rozvody inženýrských sítí k jednotlivým bytům, balkony, lodžie a pro účely tohoto domovního řádu zejména prostory určené pro společné užívání.

3.2. Společné prostory domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly zřízeny a zkolaudovány, které odpovídají jejich povaze, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů.

3.3. Uživatel nesmí ve společných prostorách umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu. Z bezpečnostních důvodů musí být zachována průchodnost všech společných prostor v domě.

3.4. Ve společných prostorách musí být zcela volný přístup k uzávěrům vody, hydrantům, měřičům a jiným podobným zařízením. Jsou-li tato zařízení umístěna v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.

3.5. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření a užívání jakýchkoliv omamných či psychotropních látek (např. alkohol, drogy) a manipulace s hořlavými, jinak nebezpečnými látkami či otevřeným ohněm (mimo stavební činnost).

3.6. Je zakázáno bez písemného souhlasu představenstva družstva umísťovat jakékoliv předměty na vnější konstrukce domu (např. fasády, okna, balkóny, hromosvody, antény apod.).

3.7. Květiny na oknech a balkónech musí být zabezpečené proti pádu. Při zalévání je uživatel povinen zajistit, aby voda nestékala do prostorů jiných bytů a jejich příslušenství v nižších poschodích a rovněž, aby nestékala po domovní fasádě a neznečišťovala ji. Uživatel domu je povinen zajistit, aby nebyly ohroženy osoby pohybující se v nižších patrech a v okolí domu. Za případný úraz nebo škodu odpovídá uživatel bytu, který ji svým zaviněním, byť nedbalostním, způsobil.

3.8. Uživatelé jsou povinni vždy zavírat vchodové dveře. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastím návštěvám. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostorů, ve kterých jsou umístěny hlavní uzávěry, musí být uloženy na určeném místě tak, aby v případě potřeby byly dostupné uživatelům domů, popř. zasahujícím jednotkám integrovaného záchranného systému. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zaříeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

3.9. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním “HOŘÍ”), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

3.10. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat v domě obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

* 1. Uživatele jsou povinni dále zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, věci uložené ve sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců a věci uložené ve sklepech nebyly v rozporu s platnými protipožárními a hygienickými předpisy a normami.

**Čl. IV.**

**Držení a chov zvířat**

4.1. Uživatel držící v bytě zvíře nese za něj plnou zodpovědnost. Je povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota. V případě znečištění prostor domu, i přilehlého chodníku svým zvířetem je povinen neprodleně znečištění odstranit.

4.2. Uživatelé jsou povinní zabezpečit, aby se z jejich chovu nešířil zápach z bytu do domu. Uživatelé jsou rovněž povinní zajistit, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu nadměrným hlukem (např. majitelé psů jsou povinni zajistit, aby psi nerušili soustavným štěkotem a vytím ostatní uživatele v domě – zejména po dobu, kdy je pes v bytě sám).

* 1. Chov zvířat, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán a lze jej povolit jen výjimečně se souhlasem představenstva družstva.

**Čl. V.**

**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

* 1. Uživatel bytu je povinen udržovat v domě a v okolí domu pořádek a čistotu. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken a lodžií, zejména nedopalky cigaret.
  2. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených mimo dům. Předměty, které nesmí být do těchto sběrných nádob ukládány, určuje řád pro odvoz domovních odpadků.
  3. Za zajištění úklidových prací ve společných čátech domu odpovídá představensto družstva. Úklid zajišťuje dodavatelsky. Představenstvo družstva má právo nechat odstranit věci ponechané ve společných prostorách na náklady jejich vlastníka a v případě, že nebude zajištěn, na náklady družstva.

**Čl. VI.**

**Klid v domě**

* 1. Uživatelé, jakož i jejich návštěvy jsou povinni užívat byt a společné části domu v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele domu zejména nepřiměřeným hlukem, zápachem apod.
  2. Období od 22.00hod do 06.00hod je obdobím nočního klidu, který jsou povinni uživatelé dodržovat. V době nočního klidu a pracovního klidu (tj. neděle a státní svátky) se nesmějí provádět stavební práce, pokud k nim vyjímečně nedá souhlas představenstvo družstva.

**Čl. VII.**

**Poruchy a závady**

* 1. Veškeré poruchy a závady na společném zařízení se ohlašují správní firmě, členu představenstva nebo osobě pověřené družstvem, která zabezpečí jejich odstranění.
  2. Uživatelům je doporučeno seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, teplé vody a topení a s umístěním hlavního rozvaděče elektrického provudu.
  3. Osoba, která v nutném případě uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich opětovné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

**Čl. VIII.**

**Informační zařízení v domě**

* 1. Vývěsky a jiná informační zařízení mohou být umístěny vně a uvnitř domu jen se souhlasem představenstva drusžtva.
  2. Jakmile souhlas představenstva na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede vše do původního stavu na své náklady. Pokud uživatel tuto svoji povinnost nesplní, zajistí odstranění družstvo na náklady uživatele, který informační zařízení v domě umístil.
  3. Družstvo umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou všichni uživatelé informováni o havarijních službách, požární ochraně, zdravotnické službe apod. Na nástěnce budou také zvěřejňována onámení týkající se údržby a užívání jednotek, společných prostor a zařízení domu.
  4. V domě č. 1669 je poštovní schránka družstva, kam mohou uživatelé i další osoby předávat písemné dotazy, návrhy a připomínky týkající se družstva.

**Čl. IX.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a smluv.
  2. Při opakovaném porušení domovního řádu bude postupováno v souladu se stanovami družstva.
  3. Domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení řádnou schůzí členů družstva.

Představenstvo Bytového družstva Brodského, družstvo