**Domovní řád Bytového družstva Podskalská 9**

**Podskalská 391/9, 128 00  Praha 2**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Domovní  řád  bytového  družstva

**Část I.**

**ZÁKLADNÍ  USTANOVENÍ**

Domovní řád doplňuje ustanovení stanov družstva a v návaznosti na příslušné zákony upravuje pravidla pro užívání bytů, společných částí domu a jejich zařízení.

**Část II.**

**POVINNOSTI  DRUŽSTVA  A  NÁJEMNÍKŮ**

Článek 1

**Povinnosti družstva vůči nájemníkům**

1)     Družstvo je povinno pečovat o společné části domu a zajišťovat plnění poskytovaná s užíváním bytu tak, aby umožnilo nájemníkům bydlení a využívání všech služeb v souladu s nájemní smlouvou.

2)     Družstvo pečuje o rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a domácích telefonů. Dbá, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.

3)     Družstvo provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje úhradu služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

Článek 2

**Práva a povinnosti nájemníků**

1)     Nájemník bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo bydlení v jeho bytě v souladu s nájemní smlouvou, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s tímto domovním řádem a odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení.

2)     Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemník sám a na svoje náklady. Družstvo hradí údržbu a opravy společných částí domu.

3)     Běžné úpravy bytu může provádět nájemník podle vlastního uvážení, nesmí však jimi ohrozit výkon užívacích práv ostatních nájemníků a nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu.

4)     Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může nájemník provádět jedině se souhlasem družstva a za podmínek stanovených družstvem.

5)     Pověřený pracovník družstva může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemníka a po předchozím ohlášení. Nájemník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelné události.

6)     Nájemník bytu je povinen umožnit družstvu přístup k měřičům spotřeby vody, plynu a tepla za účelem jejich vyúčtování.

**Část III.**

**SPOLEČNÉ PROSTORY**

*Článek 3*

**Užívání společných prostor a zařízení domu**

1)     Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům k nimž jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezení užívacích práv ostatních nájemníků.

2)     Vchody, chodby, schodiště musí zůstat volné. Je nepřípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemníkům v domě.

3)     Způsobí-li nájemník nebo osoby a zvířata s ním bydlící ve společné domácnosti škodu na společných prostorách a zařízení domu, je nájemník bytu povinen na vlastní náklady vzniklou škodu bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak v přiměřené době, odstraní škodu družstvo na náklad nájemníka.

*Článek 4*

**Zavírání domu a společných částí**

1)     Nájemník každé bytové jednotky obdrží od družstva čip a klíč od hlavních domovních dveří a klíč od dveří k přístupové chodbě bytů. Dále obdrží klíč k místnosti s odpadními kontejnery a klíč k místnosti se sklepními kójemi.

2)     Každý nájemník bytu a osoby žijící s ním ve společné domácnosti je povinen zamykat přístupovou chodbu k bytům na podlaží, místnost s odpadními kontejnery i místnosti se sklepními kójemi.

3)     Klíče od místností ve kterých jsou obslužná zařízení domu, například strojovny výtahů, hlavní uzávěry plynu, vody a hlavní měřidla spotřeby vody, tepla, plynu a podobně, jsou obhospodařovány členy představenstva BD a domovníkem.

*Článek 5*

**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1)     Nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící ve společné domácnosti jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.

2)     Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a to zejména :

a)     mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty  v místnostech a prostorách určených ke společnému užívání,

b)     čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,

c)     osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,

d)     údržbu a opravy společných prostor a zařízení

*Článek 6*

**Domovní odpad**

**1)** Družstvo zajišťuje v rámci plnění spojených s užíváním bytu pouze odvoz směsného odpadu a to prostřednictvím odpadních kontejnerů umístěných v místnosti k tomu určené. **V této místnosti je nájemníkům zakázáno odkládat a uskladňovat jakékoliv věci, které nejsou určené do odpadních kontejnerů,**

2)     **Likvidaci a odvoz nadměrného odpadu (nábytek, koberce, dveře, sporáky, vany, umyvadla, stavební suť a podobně) stejně jako odvoz nebezpečného odpadu (televizní přijímače, akumulátory a podobně) si zajišťují nájemníci bytů a osoby s nimi bydlící ve společné domácnosti sami do kontejnerů přistavovaných 1x měsíčně MěČ Praha 14 v areálu sídliště nebo na vlastní náklady odvozem do městských sběrných dvorů**.

**3)** **Dojde-li k porušení ustanovení odstavce 2), zajistí družstvo odvoz odpadu na náklady nájemníka, který odpad bez povolení odložil. Náklady účtované na vrub nájemníka budou navýšeny o částku 1.000,- Kč jako administrativní poplatek za zajištění odvozu a likvidace odpadu.**

Článek 7

**Informační a kontrolní systém v domě**

1)     Do všech podlaží domu nainstalovalo BD informační vývěsky, jejichž prostřednictvím jsou předávány informace nájemníkům.

2)     V domě je označen každý byt pořadovým číslem.  Byty s číslem 166 a1 – 82 jsou v sekci A (severní), byty s číslem 83 – 165 jsou v sekci B (jižní).

3)     Nájemníci bytů  jsou povinni označit svůj byt, zvonkové tlačítko na patře a schránku na poštu svým jménem, popřípadě jménem podnájemníka.

4)     Do vstupní chodby zajistí družstvo informační vývěsku s přehledem nájemníků v jednotlivých bytech.

5)     Pro aktuální informace, například o odečtu spotřeby plynu, el. energie, odstávkách vody, úmrtí obyvatele domu apod. je vyhrazena plocha v přízemí za panelem domovních zvonků

6)     Jiné plochy v domě nesmí být k informačním účelům využívány!

7)     Prostory vstupního vestibulu, výtahových kabin, místnosti s odpadními kontejnery, sklepního vestibulu    a  případně další prostory budou v zájmu zvýšení bezpečnosti obyvatel a omezení vandalizmu hlídány kamerovým systémem.

**Část IV.**

**SOUŽITÍ  NÁJEMNÍKŮ**

Článek 8

**Klid v domě**

1)     Nájemník je povinen zajistit, aby všichni, kdož s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, nadměrným hlukem a to zejména jejich sousedy.

2)     Pokud je nájemník bytu původcem nadměrného hluku, například v důsledku opravy bytu, zkrátí dobu obtěžování hlukem na nejkratší možnou míru.

**3)** **Ve večerní době od 20 hodin do 22 hodin jsou nájemníci povinni vyvarovat se nadměrného hluku, který by rušil spánek dětí nebo znemožňoval nerušené sledování televizních a rozhlasových přijímačů.**

**4)** **V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin je zakázáno používat hlučné domácí spotřebiče (automatické pračky, mixery, vysavače), hrát na hudební nástroje a jinak rušit ostatní nájemníky hlukem.**

Článek 9

**Vyvěšování a vykládání věcí**

1)     Umísťování věcí upevněných na vnější konstrukce lodžií, oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.

2)     Instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů na fasádě domu je možná jen se souhlasem družstva.

3)     Květiny a jiné rostliny v oknech a na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu, anebo aby stékáním nepůsobila znečištění nebo škody u níže bydlících sousedů na lodžiích.

Článek 10

**Čištění věcí**

1)     Čištění věcí například klepáním a vytřepáváním, je možné pouze mimo dobu nočního klidu.

2)     Čištění věcí na chodbách, schodištích nebo v jiných společných prostorách domu, které k tomuto účelu neslouží, je zakázáno.

*Článek 11*

**Chov domácích zvířat**

1)     Nájemníci mohou v bytě chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat.

2)     Nájemník, který chová v bytě zvířata zajistí, aby tato zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemníků a uživatelů domu.

3)     Nájemníci jsou odpovědni za jimi chovaná zvířata a za případné škody, které mohou způsobit. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě, jakož i bezprostřední blízkosti domu chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit. Totéž platí o škodách, které zvířata v domě způsobí. Neučiní-li tak nájemník v přiměřené době, může znečištění nebo škodu nechat odstranit družstvo na náklad nájemníka.

4)     Pokud vydalo zastupitelstvo města nebo městské části vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří zvířata chovají, povinni zajistit její dodržování. Totéž platí o obecně závazných právních předpisech, které chov zvířat upravují.

**Část VI.**

**ZÁVĚREČNÁ  USTANOVENÍ**

*Článek 12*

**Platnost domovního řádu**

1)     Domovní řád platí pro nájemníky bytů, osoby s nimi žijící ve společné domácnosti a jejich podnájemníky.

2)     Domovní řád bude trvale vyvěšen v domě v místě přístupném všem osobám v domě bydlícím.

*Článek 13*

**Účinnost domovního řádu**

1)     Domovní řád družstva nabývá plné účinnosti dnem

2)     Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne