**DOMOVNÍ ŘÁD**

**bytového domu č.p. 1492, ul. Osecká, 751 31 Lipník nad Bečvou**

čl. 1

**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí v bytovém domě č.p. 1492 na ul. Osecká v Lipníku nad Bečvou a je závazný pro všechny osoby užívající byty a nebytové prostory situované v předmětném domě a členy jejich domácnosti.

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. garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, společné chodby, základy, střecha, sušárna, kolárny, výměníková stanice, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

čl. 3

**PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁJMU**

1. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu upravují zejména zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a stanovy Bytového družstva Osecká, IČO 26805707 (dále jen „BDO“).
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užíváním bytu či nebytového prostoru.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění jeho technického stavu a provedení odečtu, kontroly, revize, popř. výměny měřidel tepla, plynu, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) je pronajímatel oprávněn zajistit zpřístupnění bytu či nebytového prostoru i bez souhlasu nájemce. O provedeném zásahu vyrozumí BDO či pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen, po předchozím oznámení pronajímatele, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za podmínek daných předchozím odstavcem a obecně závaznými právními předpisy.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to předem představenstvu BDO či pronajímateli. Současně označí jménem, adresou bydliště a telefonním kontaktem osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstupu do bytu pro případ, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Ustanovení odstavce 3 tím není dotčeno.
6. Nájemci bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
7. 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 má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže.
2. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě.
3. Chovatel domácího zvířete je povinen ve společných prostorách domu:
4. opatřit psa náhubkem i vodítkem a zamezit jeho volnému pobíhání,
5. při znečištění či poškození společného prostoru v domě chovaným zvířetem neprodleně zajistit jeho úklid či opravu, a to na svůj náklad.

čl. 5

**UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ) DOMU**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Věc odloženou do společných prostor je nájemce povinen na pokyn představenstva BDO a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit představenstvo BDO na účet nájemce poté, kdy jej na tuto možnost písemně upozornilo. Tím není dotčeno právo na náhradu škody, která v důsledku odložení věci BDO, pronajímateli či třetím osobám vznikne.
3. Nájemcům se zakazuje znemožňovat či omezovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry plynu, hydranty, měřiče médií, rozvodové skříně a strojovny výtahu.
4. Nájemci jsou povinni udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy.
5. Nájemcům je zakázán vstup do půdního prostoru a na střechu domu.
6. Ve společných prostorách musí být okna a dveře uzavřeny s výjimkou nezbytného větrání; přitom musí být zamezeno přístupu holubům, hlodavcům i jiného zvířectva do domu.
7. Klesne-li venkovní teplota vzduchu k bodu mrazu, musí být sklepní okna vždy uzavřena.
8. Ve sklepech je zakázáno parkovat motocykly. V garážích, balkónech, terasách i sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, těkavé či jinak nebezpečné, užívat otevřeného ohně a skladovat tlakové láhve. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech, balkónech, terasách i garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a požárního nebezpečí.
9. Ve společných prostorách jsou nájemci povinni dodržovat zákaz kouření, užívání omamných látek a nesmí zde odhazovat nedopalky nebo jinak tyto prostory znečišťovat či poškozovat.

čl. 6

**SUŠÁRNA, KOČÁRKÁRNA, KOLÁRKY**

1. Pravidla užívání sušárny, kočárkárny, kolárek stanoví představenstvo BDO dle závěrů schválených členskou schůzí.
2. Sušárnu mohou nájemníci používat bez omezení a dle svých potřeb, ale jen k sušení prádla.
3. Místnosti k ukládání jízdních kol – kolárky a kočárkárna slouží k ukládání pouze funkčních a používaných kočárků nebo jízdních kol.

čl. 7

**VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ**

1. Nájemce bytu či nebytového prostoru nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce domu (např. balkóny, lodžie, okna, fasádu, střechu, anténní stožár) jakákoliv zařízení či předměty.
2. Květiny v oknech a balkónech musí být nájemcem zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je potřeba dbát na to, aby voda nestékala po plášti domu a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva BDO a pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být bezodkladně uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách ve společných prostorách domu nebo v jiných společných prostorách domu, jejich vyklepávání z okna nebo balkónu bytu.
5. Hodlá-li nájemce umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit jen s předchozím souhlasem představenstva BDO. Na jiných místech v domě není dovoleno umisťovat jakékoli informace a oznámení.
6. Nájemci bytů označují svůj byt a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě se jménem podnájemce. Venkovní zvonek označuje a opravy ve jméně provádí na žádost nájemce výlučně představenstvo BDO.
7. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen s předchozím souhlasem pronajímatele a při dodržení příslušných právních předpisů.

čl. 8

**ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ**

1. Nájemce je povinen podílet se na udržování čistoty všech společných prostor. Jestliže znečištění společných prostor vzniklo provozem (např. manipulaci jakýmkoliv materiálem), musí být nájemcem bezodkladně odstraněno.
2. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují obyvatelé domu svépomocným úklidem dle stanoveného týdenního rozpisu, pokud tato činnost není podle rozhodnutí členské schůze BDO zajištěna smluvně. V situacích, kdy nájemce nebo člen jeho domácnosti znečistí společné prostory, je povinen neprodleně odstranit způsobené znečištění bez ohledu na týdenní rozpis úklidu.
3. Úklid zahrnuje zejména mytí a stírání schodů a chodeb, ometání pavučin ze stěn na chodbách, schodišti a ve sklepě, mytí schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a výtahové kabiny.
4. Rozsah a četnost prací uvedených v odstavci 3 mohou být usnesením členské schůze BDO rozšířeny či zúženy.
5. Rozhodne-li členská schůze BDO, že úklid společných částí domu či chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou nájemci povinni zajistit řádné a včasné provedení prací s tím souvisejících. V takovém případě nájemci neplatí úhrady za tyto služby.
6. Nájemce dbá na to, aby se předcházelo výskytu škodlivého hmyzu a hlodavců v domě a jejich rozšiřování. Výskyt škodlivého hmyzu a hlodavců je nájemce povinen neprodleně oznámit představenstvu BDO k zajištěn příslušného zásahu. V takovém případě jsou všichni nájemci, kterých se desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni po předchozí výzvě umožnit přístup deratizátora do svého bytu či učinit jiná vhodná opatření. V opačném případě odpovídají za škodu z toho vzniklou.

čl. 9

**OTEVÍRÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ DOMU**

1. V souladu s požadavky požární ochrany o únikových cestách, které musí umožnit bezpečnou a včasnou evakuaci všech osob z požárem ohroženého objektu nebo jeho části na volné prostranství, nájemci **neuzamykají** vchodové dveře a dveře na únikových cestách.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, strojovna výtahu apod. jsou uloženy na představenstvem BDO určeném místě.
3. Nájemci jsou povinni udržovat kolárny, sušárnu a kočárkárnu vždy uzamčené.

čl. 10

**KLID V DOMĚ**

1. Nájemci bytových i nebytových prostor jsou povinni užívat tyto prostory, jakož i společné prostory v domě, v souladu s dobrými mravy, stanovami BDO, vnitřními předpisy BDO a obecně závaznými právními předpisy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě hlukem, kouřem, pachem, vibracemi a dalšími obtěžujícími vlivy nad míru přiměřenou místním poměrům.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. provoz pračky a elektrického vysavače, hra na hudební nástroj, hlasitá hudební produkce, hlučné rozhovory apod.
3. Pokud je nájemce bytu či nebytového prostoru nucen v důsledku stavebních úprav a jiných obdobných činností působit v domě nadměrný hluk, oznámí tuto skutečnost předem svým přilehlým sousedům a představenstvu BDO. Oznámení je možné učinit rovněž i vyvěšením na informační tabuli v domě. Produkci hluku je nájemce povinen omezit na co nejkratší dobu a vždy dbát na režim nočního klidu.
4. Nájemci bytů, kteří bez vážného a omluvitelného důvodu ruší klid či dobré mravy v domě, vyzve písemně představenstvo BDO, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují-li v závadné činnosti, uplatní představenstvo BDO veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě a případně podnikne právní kroky nutné ke zjednání nápravy.

čl. 11

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Představenstvo BDO poskytuje ostatní informace nájemcům v domě zejména na internetových stránkách družstva a informační tabuli, která je umístěna v přízemí domu u hlavního vchodu. Představenstvo BDO seznamuje nájemce zejména s důležitými usneseními orgánů BDO a poskytuje jim další informace týkající se bydlení v domě, užívání společných prostor a činnosti BDO s tím související.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze stanov BDO, ostatních vnitřních předpisů BDO a obecně závazných právních předpisů.
3. Tento Domovní řád byl schválen usnesením členské schůze dne 27.06.2018 a téhož dne nabyl účinnosti.
4. Dosavadní Domovní řád schválený usnesením členské schůze BDO Lipník nad Bečvou ze dne 29.03.2017 se přijetím tohoto Domovního řádu v celém rozsahu ruší.

Za představenstvo BDO:

…………………………… ……………………………

 Ivan Matějíček Mgr. Lenka Nevřelová

 předseda představenstva místopředseda představenstva