**Bytové družstvo Vyškov Osvobození 50-54**

Sídliště Osvobození 677/52, Dědice, 682 01 Vyškov, IČ: 046 15 999

**Pravidla užívání budovy**

**Sídliště Osvobození 675/50, 676/51, 677/52, 678/53, 679/54 ve Vyškově, Dědicích**

**Článek 1**

**Úvodní ustanovení**

Pravidla užívání budovy (bytového domu) upravují základní povinnosti a práva při užívání bytů (bytových jednotek) a společných částí budovy ve vlastnictví družstva v budově Sídliště Osvobození 675/50, 676/51, 677/52, 678/53, 679/54 ve Vyškově, Dědicích.

1. Pravidla užívání budovy zavazují všechny nájemce bytů(bytových jednotek, pokud jsou vymezeny) resp. jejich uživatele. Nájemce bytu resp. jeho uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v budově.
2. Pro účely těchto pravidel se rozumí
3. uživatelem nájemce bytu, nájemce nebytovéhoprostoru nebo jeho podnájemce,
4. družstvem (bytovým družstvem) právní subjekt vzniklý za účelem zajištění provozu a správy budovy ve vlastnictví družstva,
5. bytem místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení,
6. nebytovým prostorem jednotlivé místnosti, soubory místností a prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části budovy,
7. příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány, a jsou uváděny jako součást bytu (bytové jednotky),
8. společnými částmi budovy jsou části budovy určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sklepní prostory, kočárkárny, kolárny, kanalizace, rozvody studené vody, otopné soustavy, elektřiny, společné antény. Dále se za společné části budovy považují příslušenství budovy.

**Část I**

**Nájemci**

**Článek 2**

**Práva a povinnosti nájemce**

Základní práva a povinnosti nájemců bytů a jejich uživatelů se řídí právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Družstvo vede technickou dokumentaci budovy a jeho společných částí. Družstvo zajišťuje administrativní práce spojené se správou budovy, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů bytů za užívání služeb spojených s užíváním jednotlivých bytů (bytových jednotek. Zajištěním prací spojených se správou budovy a vedením technické dokumentace družstvo pověřuje správce na základě příkazní smlouvy.

Nájemce bytu resp. uživatel bytu je povinen užívat společné části budovy a zařízení budovy řádně a podle jejich určení a tak, aby nedocházelo k narušování soužití a ničení majetku nájemců či ostatních uživatelů v domě.

Úpravy, jimiž se mění vzhled budovy nebo zasahuje do společných částí budovy, může uživatel provádět jen se souhlasem členské schůze družstva. V případě provedení stavebních úprav ze zákona zakázaných nebo bez souhlasu členské schůze družstva, může družstvo žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodů takové úpravy nebo rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech. Pokud při opravách a úpravách bude uživatel užívat některou ze společných částí budovy nad obvyklou míru (např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu), potřebuje k tomu souhlas představenstva družstva. Takovéto užívání společných částí budovy může být zpoplatněno.

Umisťování věcí na fasádu nebo na střechu je možné pouze se souhlasem představenstva družstva. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech na balkonech a na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala nebo nesmáčela fasádu a nebyli omezováni ostatní uživatelé.

Zřizovat a upravovat televizní, rozhlasové a jiné antény (paraboly apod.) lze jen po předchozím projednání s představenstvem družstva a za podmínek s ním dohodnutých.

Družstvo může žádat, aby opravy a úpravy, u kterých je požadován souhlas nebo projednání členskou schůzí družstva, a které byly provedeny uživatelem bez tohoto souhlasu nebo projednání s představenstvem družstva, byly uvedeny do původního stavu. Nájemce bytu resp. jeho uživatel odpovídá za škodu, která vznikne provedením oprav nebo úprav.

Nájemce bytu resp. jeho uživatel je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva příp. zástupci pověřeného smluvního správce, po předchozím oznámení, vstup do bytu za účelem kontroly technického stavu společných částí budovy a k provedení odpočtů zabudovaných měřidel. Nájemce bytu resp. jeho uživatel je povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti mohl být vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace.

**Článek 3**

**Udržovací povinnosti družstva**

1. Družstvo je povinno pečovat o společné části budovy a zajišťovat služby spojené s užíváním bytů (bytových jednotek) dispozičně umístěných v domě. Družstvo zejména zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí budovy.
2. Požádá-li nájemce bytu písemně, aby družstvo odstranilo vady a poruchy na společných částech budovy, které mu brání v řádném užívání bytu a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit nájemce, pokud na to předem písemně upozorní družstvo. Přiměřené náklady s tím spojené může nájemce požadovat podružstvu. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.
3. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v jednotce jen po dohodě s jejím nájemcem. Nájemce musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.
4. Družstvo zabezpečuje prostřednictvím pověřeného správce na své náklady provedení revizí požadovaných zvláštními právními předpisy ve společných částech budovy.

**Článek 4**

**Udržovací povinnosti nájemce**

1. Veškeré opravy v jednotce zajišťuje a náklady s tím spojené hradí nájemce.
2. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit vady, poruchy a poškození, které způsobil v domě na společných částech budovy sám, nebo jež způsobily osoby, které užívají byt nebo se s jeho souhlasem a vědomím se zdržují v bytě (bytové jednotce).
3. Nájemce bytu je povinen oznámit představenstvu družstva nebo pověřenému správci bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které je povinno zajišťovat bytové družstvo.
4. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, může závady nechat odstranit družstvo, pokud na to předem písemně upozorní nájemce. Přiměřené náklady s tím spojené může družstvo požadovat po nájemci bytu. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní družstvo bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.

**Článek 5**

**Úhrada nákladů za služby spojených s užíváním bytu**

Výši úhrady záloh za služby spojených s užíváním bytu navrhuje představenstvo družstva na základě předpokládaných nákladů pro dané období. Výše úhrad, způsob rozúčtování a určený termín jejich měsíční splatnosti jsou uvedeny ve stanovách družstva nebo schvaluje členská schůze družstva.

**Část II**

**Společné části budovy a zařízení budovy**

**Článek 6**

**Užívání společných částí budovy a zařízení budovy**

1. Společné části budovy a zařízení budovy se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby, schodiště, výtahy apod. se udržují volné a nelze v nich skladovat žádné předměty, které náleží jen jednomu nebo několika uživatelům v domě, pokud nemají souhlasu představenstva družstva. Takovéto skladování může být družstvem zpoplatněno.
2. K hlavním uzávěrům vody, topení, kanalizačním čistícím otvorům, hasicím zařízením, hydrantům a dalším podobným zařízením umístěným ve společných částech budovy, musí být vždy zajištěn volný přístup.
3. Znečištění společných částí budovy nad rámec obvyklého užívání odstraňuje ten uživatel, který jej způsobil. Přiměřeně platí ustanovení čl. 4 odst. 4.
4. Vybrané společné části budovy může družstvo vyhradit nájemcům bytů resp. jejich uživatelům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky, kola, sušení prádla apod.
5. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, včetně tříděného odpadu, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota v okolí sběrných nádob na vymezeném místě.
6. Větrání bytů (bytových jednotek) do vnitřních prostor budovy a čistění věcí na chodbách nebo jiných společných částech budovy je zakázáno.
7. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, topení a podobné zařízení, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.
8. Nájemci bytů a jejich uživatelé jsou povinni ve společných prostorách nekouřit a neužívat otevřeného ohně, tj. důsledně dodržovat „Nařízení k požární bezpečnosti v obytné budově Sídliště Osvobození 675/50, 676/51, 677/52, 678/53, 679/54 ve Vyškově, Dědicích“.

**Článek 7**

**Užívání sklepu**

* + - 1. Sklepy tvoří součást bytu (příslušenství). Označuje se stejným číslem jako byt.
      2. Platí zde obecně závazné právní předpisy o bezpečnosti a požární předpisy, včetně nařízení k požární ochraně. Je zakázáno zde skladovat plynové a tlakové láhve, toxické látky a používat otevřeného ohně.
      3. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní uživatel taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hlodavců a hmyzu, popř. zápachu, hniloby, plísně apod.

**Článek 8**

**Zajištění pořádku a čistoty v budově, nakládání s odpady**

1. Nájemce bytu resp. jeho uživatel, osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v bytě, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v budově. Manipulace a skladování výbušných a hořlavých látek v domě se řídí příslušnými právními předpisy a podléhají souhlasu představenstvadružstva.
2. Čistotu a pořádek ve společných prostorách budovy a na přilehlých nemovitostech zajišťuje družstvo prostřednictvím úklidové firmy na základě dodavatelské smlouvy nebo svépomocí na základě rozhodnutí představenstva družstva.
3. Zajištěním pořádku a čistoty se rozumí udržování čistoty a pořádku ve společných prostorech budovy a dalších vnějších plochách příslušející k budově.
4. Způsobí-li nájemce bytu nebo jeho uživatel mimořádné znečištění společných prostor budovy nebo v bezprostředním okolí budovy, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
5. Vzniklý komunální odpad je nezbytné ukládat výhradně do sběrných nádob a kontejnerů na místě k tomu určeném. Je zakázáno ukládat odpad (i krátkodobě) na jakémkoliv jiném místě ve společných prostorách v budově nebo v areálu vně budovy a na komunikacích nebo veřejné zeleni vně budovy.
6. Sběrné kontejnery nejsou určeny k ukládání velkoobjemového komunálního odpadu, jako jsou stavební materiál, nábytek, koberce apod. Tento tříditelný odpad je nezbytné ukládat ve sběrném dvoře.

**Článek 9**

**Klid v domě**

1. Nájemce bytu resp. jeho uživatel je povinen zajistit, aby osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v budově, nerušili ostatní uživatele zejména nadměrným hlukem nebo zápachem.
2. Pokud je uživatel bytu nucen provozovat nadměrný hluk v bytě, např. v důsledku opravy, oznámí to předem dotčeným nájemcům bytů resp. uživatelům bytů a dobu obtěžování omezí na co nejkratší dobu, nejvýše však na dobu pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 10:00 do 17:00 hodin.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

**Článek 10**

**Klíče a jejich užívání**

1. Každý nájemcebytu resp. jeho uživatel má vůči družstvu právo na příslušný počet domovních čipů a klíčů od vstupu do chodby s užívaným bytem. Příslušný počet odpovídá počtu nahlášených osob.
2. Po skončení užívání společných částí budovy je uživatel povinen tyto místnosti uzamknout.
3. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení budovy, např. hlavní uzávěry vody, hlavní měřidla spotřeby tepla, vody apod., jsou uloženy u odpovědné osoby a u pověřeného správce. S jejich uložením seznámí představenstvo družstvanájemce bytů.
4. Pro zabezpečení domu a majetku nájemcůbytůresp. jejich uživatelůje povinností všech vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu mohou uživatelé bytů pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
5. V případě že nájemce bytu resp. jeho uživatel zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR nebo Městskou policii Vyškov.
6. Ve společném zájmu všech nájemců je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.), a to tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení individuálních odběrných míst nájemců bytů je přísně zakázáno.

**Článek 11**

**Informační zařízení**

1. Družstvo má nainstalovanou ve vstupu v budově informační vývěsku, která je přístupná všem uživatelům. Jejím prostřednictvím předává představenstvo družstva a pověřený správce informace nájemcům a uživatelům bytů.
2. Družstvo zabezpečuje označení každého bytu číslem v souladu s číslováním uvedeným v prohlášení nebo v evidenci vedené pověřeným smluvním správcem. To platí též o označení podlaží, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů, hlavních měřidel apod.
3. Nájemci bytů resp. jejich uživatelé jsou povinni označit svůjbyt jménem, popř. jménem nájemce nebo uživatele bytu.
4. Nájemci bytů resp. jejich uživatelé jsou povinni řádně označit svůj domovní zvonek a udržovat jeho funkčnost, řádně označit svou poštovní schránku a zajistit pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
5. Jiná informační zařízení, např. firemní či reklamní štíty, je možné umístit na dům nebo v domě jen se souhlasem představenstvo družstva a při dodržení právních předpisů, které se na to vztahují.

**Článek 12**

**Chov domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nebo jeho uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (hlukem, zápachem apod.) a byla dodržována čistota v domě.
2. Chovatel nesmí připustit znečišťování společných prostor domu, bezprostředního okolí domu a fasády domu. Dále je povinen odstranit jakoukoli nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i odklízet exkrementy chovaného zvířete z okolí bytového domu.
3. Chovatel je povinen zamezit volnému pobíhání zvířete ve společných prostorách domu.
4. Nájemce je povinen představenstvu družstva nahlásit počet a druh držených domácích zvířat.
5. Držet zvířata není dovoleno na balkonech, terasách, ve sklepě a ve všech ostatních nebytových a společných prostorech budovy.
6. Písemného souhlasu představenstva družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat a zvířat, jejichž držení v budovách (bytových domech) není obvyklé, a která by mohla způsobovat rušení užívacího práva ostatních obyvatel nebo by mohla představovat pro obyvatele nebezpečí.
7. V otevřeném prostoru přináležející k budově je zakázáno volné pobíhání psů. Tento zákaz se týká psů ve vlastnictví jak nájemců bytů, tak uživatelů bytů a jejich hostů.

**Část III**

**Pravidla pro opravy a rekonstrukce v bytech**

**Článek 13**

**Obecné zásady**

1. Nájemce má povinnost oznámit představenstvu družstva provádění plánovaných stavebních úprav (oprav a rekonstrukcí) v jednotce. Opravy zasahující do společných částí budovy nebo jejího vzhledu je nutné odsouhlasit členskou schůzí družstva.
2. Oznámení je nutné při kompletní rekonstrukci bytu (bytové jednotky), výměně rozvodů vody, odpadů, vchodových dveří a zárubní, elektroinstalace, bourání nebo při dispoziční změně příček, zásah do nosných konstrukcí. Písemné oznámení musí obsahovat prohlášení projektanta/stavebníka, jestli jsou prováděné úpravy v souladu s §103 odst.1 pís. d) stav.zák. č. 183/2006, tj. že nezasahuje do nosných konstrukcí a neovlivní negativně požární bezpečnost stavby, vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání stavby. Jinak stavební úpravy podléhají stavebnímu řízení a je nutné je doložit představenstvu družstva rozhodnutím stavebního úřadu a odsouhlasit představenstvem družstva.
3. Veškeré stavební úpravy a opravy v bytě je nutné provádět v souladu s platnými předpisy, tzn. pod odborným vedením stavbyvedoucího a s přiměřenou projektovou přípravou.
4. Při realizaci opravy podlah v jednotce nesmí dojít k porušení statiky konstrukcí budovy ani normové průzvučnosti. Musí být zachována volná průchodnost potrubí rozvodů otopné soustavy.
5. Není dovolena svévolná manipulace s poměrovými měřidly – vodoměry a poměrovými měřiči tepla.

**Článek 14**

**Povinnosti nájemce – stavebníka**

1. Oznámit označení bytu, záměr a délku provádění prací představenstvu družstva a ostatním nájemcům na informačním místě ve vstupu v budově, které je určenou pro vyvěšování oznámení.
2. Zachovat přístup k rozvodům studené a teplé vody, kanalizace, otopné soustavy, a vzduchotechniky (odvětrání).
3. Dodržovat při realizaci prací právní a bezpečnostní předpisy a technologické postupy.
4. Provádět práce pouze v době uvedené v těchto pravidlech. Upozornění není třeba, pokud tyto práce nepřesáhnou 1 hodinu denně.
5. Dodržovat klid v neděli a o svátcích.
6. Zajistit v průběhu prací úklid společných prostor, tj. schodiště a chodeb, a ostatních prostor od stavebních nečistot.
7. Neskladovat/neodkládat stavební suť a materiál ve společných prostorách domu (pokud nejde zrovna o přesun)
8. Vybourané konstrukce a materiály zlikvidovat v souladu se zákonem o nakládání s odpady.
9. V případě způsobení škody na majetku uhradit náklady na opravu.
10. Nájemce je povinen umožnit do bytu přístup členů představenstva družstva nebo zástupce pověřeného správce pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
11. Po ukončení prací doložit představenstvu družstva příslušné revize:

- elektroinstalace v jednotce,

- zápis o provedení tlakové zkoušky a zkoušky těsnosti rozvodů vody a kanalizace,

- revizi plynu,

- prohlášení stavbyvedoucího o provedených úpravách.

**Část IV**

**Společná a závěrečná ustanovení**

**Článek 15**

1. Ustanovení pravidel užívání budovy platí dnem jeho schválení členskou schůzí družstva. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti členské schůze.
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených pravidly užívání budovy, řeší je představenstvo družstva. Proti jeho rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 30 dnů od doručení. O odvolání rozhoduje členská schůze družstva na svém nejbližším zasedání.
3. Ustanovení pravidel užívání budovy se vztahují na všechny nájemce bytů resp. jejich uživatele.
4. Pravidla užívání budovy mohou být na základě rozhodnutí představenstva družstva trvale vyvěšena v domě na příslušném informačním místě.
5. Pravidla užívání budovy byla schválena členskou schůzí družstva konaném dne 23. 11. 2016.

Za Bytové družstvo Vyškov Osvobození 50-54

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Olga Villinová |  | MUDr. Libor Němec |
| předsedkyně představenstva družstva |  | místopředseda představenstva družstva |