

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1.1 Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu a je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Opakované porušování domovního řádu může vést až k ukončení nájemního vztahu a úhradě veškerých vzniklých nákladů. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem (vlastník) a nájemcem (uživatel) se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění (dále jen NOZ), předpisů souvisejících s nájmem bytu a dalšími ujednáními obsaženými v nájemní smlouvě.

Čl. 2

Základní pojmy

- 2.1 Bytem je místnost, nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu je vedlejší místnost či prostor, nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep či sklepní kóje, komora mimo byt).
- 2.2 Společnými částmi domu jsou zejména vchody, schodiště, chodby, lodžie, terasy, sušárny, kočárkárny, kolárny, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, antény a jsou určeny pro společné užívání. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu. Lodžie je společný prostor určený k výlučnému užívání člena družstva/nájemníka, jenž má nájemní smlouvu k bytu, k němuž je lodžie připojena.
- 2.3 Uživateli bytu jsou nájemci, osoby jim blízké a třetí osoby, které se v jednotce zdržují se souhlasem vlastníka v případě, že člen družstva trvale nebydlí v příslušném bytě.
- 2.4 Správce je vlastníkem určená správcovská firma, případně osoba.

Čl. 3

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

- 3.1 Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu upravuje NOZ a další právní předpisy, které se týkají nájmu.
- 3.2 Uživatel bytu (dále jen jednotky) je povinen ve smyslu NOZ písemně oznámit představenstvu změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu a nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy ke změně došlo po písemném předchozím oznámení pronajímatele, správce nebo organizace provádějící odečet měřidel, umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a za účelem dezinfekce, dezinfekce a deratizace, příp. revize elektro či plynu.
- 3.3 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 3.4 Nájemce písemně nahlásí představenstvu družstva termín zahájení vlastním povolených stavebních prací. Při provádění stavební úpravy bere stavebník na vědomí veškeré možné důsledky vyplývající z platných právních předpisů.
- 3.5 Provádět jakékoliv úpravy na elektrickém vedení napětí 220 V ve společných prostorech, chodbách a napojovat vedení do jednotlivých sklepních kójí je zakázáno.

- 3.6 Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele v případě, že člen družstva v bytě trvale nebydlí. Porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu (důvod k výpovědi z nájmu bytu).

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 4.1 Obyvatelé domu nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Nájemce je současně povinen dbát, aby držením domácích zvířat nedocházelo k rušení nájemního práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem, na dodržování hygienických, veterinárních, bezpečnostních, požárních a dalších předpisů. Držitel nesmí držet domácí zvířata mimo byt a nesmí zde držet neobvyklá, jedovatá či jinak nebezpečná zvířata. Opakované upozornění na porušování výše uvedeného je posuzováno jako porušování domovního řádu.

Čl. 5

Užívání společných částí domu

- 5.1 Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech povoleno (výjimku tvoří rohožky u jednotek). V případě, že dojde k umístění nepovolených předmětů ve společných prostorech domu, budou na náklady nájemce (nájemců) bytů, po předchozím upozornění, vyklizeny.
- 5.2 Uživatelé bytů nesmí ukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a užívat otevřeného ohně a kouřit ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v příslušenství jednotky.
- 5.3 Uživatelé bytů jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a vstupům do zařízení civilní obrany nebo jiných zařízení a zajistit, aby věci uložené v příslušenství jednotek nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 5.4 V kočárkárně a kolárně ukládat pouze kočárky a dětské samohyby, v případě místa i bezmotorová jízdní kola.
- 5.5 Využívání sušáren řešit ve spolupráci s členem družstva, který byl určen členskou schůzí.
- 5.6 Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce jednotky povinen při odchodu zhasnout (sklepy, průchody mezi domy apod.)
- 5.7 Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu nebo při dešti, musí být okna sklepů či komor uzavřena a dveře do těchto prostor trvale uzamykány.
- 5.8 Vstup na střechu je zakázán. Výjimečně může být povolen po dohodě s pronajímatelem.

Čl. 6

Informační zařízení

- 6.1 Umístování informací na společných částech domu není dovoleno, není-li tak uloženo právním předpisem.
- 6.2 Domovní řád bude vyvěšen v blízkosti informační desky v každém vchodě Bytového družstva Fantova 1785-1787.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 7.1 Uživatelé domu jsou povinni udržovat v domě a v jeho okolí pořádek a čistotu. Veškerý odpad z jednotek je povinností všech uživatelů třídit a odkládat pouze do nádob k tomu určených.

- 7.2 Terasy a lodžie nesmějí být užívány jako skladiště. Květiny v oknech, na terasách a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi či jinak nepoškozovala nižší podlaží.
- 7.3 Nájemce nesmí žádným způsobem měnit vzhled společných částí domu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Čl. 8

Klíče od společných prostor

- 8.1 Klíče od společných prostorů vyjma společných prostor ve výlučném užívání nájemce a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, vytápění, elektrické domovní rozvody, kanalizační čistící otvory apod., jsou na určeném místě v kanceláři družstva.

Čl. 9

Klid v domě

- 9.1 Všichni uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným světlem, hlukem a pachy.
- 9.2 V době nočního klidu, to je od 22.00 hodin do 6.00 hodin, je nadměrný hluk jakéhokoliv charakteru zakázán.
- 9.3 Při provádění stavebních prací v jednotkách jsou nájemci povinni předem oznámit přesný termín představenstvu a ostatním nájemcům vyvěšením prostřednictvím na nástěnce a hlučné práce provádět ohleduplně Po až So v době od 8.00 hodin do 19.00 hodin.
- 9.4 V bytech i ve společných prostorách je zakázáno narušovat hlučným způsobem (např. vrtáním, bouráním) klid ostatních nájemníků a to po celou neděli, ve svátek a ve všední den pak po 19.00 hodině.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele domu.
- 10.2 Domovní řád byl schválen na členské schůzi Bytového družstva Fantova 1785-1787 dne 24.03.2015.

Představenstvo družstva v.r.

