

Domovní řád

čl. 1

Platnost domovního řádu

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, patřícího Bytovému družstvu ALKRO, dále jen „družstvo“, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem se v této oblasti řídí občanským zákoníkem a stanovami družstva.

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. k podnikatelské činnosti, společenské činnosti apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní boxy). Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, svislé rozvody vody až k bytovým měřičům spotřeby vody, kanalizace, elektřiny až k bytovému elektroměru a společná anténa.

čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, část čtvrtá, hlava II, oddíl 3 a stanovy BD ALKRO.
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů ohlásit představenstvu změny osob užívajících byt. U nových osob je nutné nahlásit jméno, příjmení, rodné číslo a kontakty.
4. Pokud chce člen družstva pronajmout byt, musí si vyžádat souhlas představenstva družstva.
5. Uživatel bytu, který není členem družstva, není oprávněn provádět změny při obsazování bytu jinými osobami bez písemného souhlasu pronajímatele (majitele členského podílu družstva).
6. Družstvo je oprávněno, po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

7. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce doporučuje, oznámit družstvu místo pobytu a kontakt nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
9. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. 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.
10. Bez souhlasu představenstva družstva není nájemce oprávněn provádět v domě (bytě, nebytových prostorách) žádné stavební úpravy.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Venčení domácích zvířat je zakázáno na dětských hřištích a dětských pískovištích, v okolí obytného domu je venčení povoleno za předpokladu likvidace výkalů majitelem.

čl. 5

Užívání společných prostor 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. Sušárny je oprávněn využívat každý nájemník domu v plném rozsahu.
3. Nájemci jsou povinni zejména:
 - o umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům,
 - o udržovat čistotu společných prostor včetně zajištění úklidu v případě jejich znečištění
 - o zajistit uzavření domovních dveří při vstupu i při odchodu
 - o hlásit ihned zjištěné závady na zařízení (výtahů, světla, uzamykání vchodů, rozvody), případně pokusy o vniknutí do domu nebo společných prostor
4. Nájemci nesmí zejména:
 - o kouřit ve společných prostorách domu,
 - o umísťovat nábytek nebo jiné předměty před měřiče ve společných prostorách domu,
 - o užívat otevřený oheň nebo v domě ukládat vznětlivé či jinak nebezpečné látky,
 - o ukládat ve sklepech věci, které by mohly být zdrojem zápachu, šíření hmyzu, hlodavců, nákazy či jiného nebezpečí,
 - o obtěžovat ostatní obyvatele domu hlukem, zápachem či jinak,
 - o odhazovat či skladovat odpadky ve společných prostorách domu nebo jeho okolí,
 - o manipulovat s časovým spínačem na chodbách,
 - o parkovat motorová vozidla nebo motocykly všech typů a kubatur ve společných prostorách domu.
5. Nepovolaných osobám je zakázán vstup na střechu domu a do strojovny výtahů.

čl. 6

Věšení a ukládání věcí, montáže venkovních zařízení

1. Nájemce bytu (nebytového prostoru) nesmí umísťovat bez písemného souhlasu družstva na vnější konstrukce např. balkónů, a oken, na fasádu a střechu jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled a to i přes předchozí souhlas družstva.
4. Jakékoli montáže na zateplenou fasádu musí provádět odborná firma schválená představenstvem družstva.

čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo zajišťuje provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Podnájemník vykonává všechny povinnosti nájemníka. Neplnění těchto povinností je důvodem ke zrušení podnájemní smlouvy.
3. Zakazuje se vyhazování odpadků či jiných předmětů z oken včetně nedopalků cigaret.
4. Zakazuje se pohazování jakýchkoliv potravin a ovoce v okolí domu za účelem krmení ptactva apod., protože hrozí nebezpečí šíření hlodavců.
5. Způsobí-li nájemce a osoby bydlící ve společné domácnosti s nájemcem (včetně návštěv) škodu na majetku družstva, je povinen toto neprodleně oznámit představenstvu družstva a škodu uhradit.
6. Pokud způsobí nájemce včetně jeho návštěv a dětí mimořádné znečištění na chodbách nebo jiných společných prostorách, je povinen toto znečištění okamžitě odstranit.

čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni z důvodu bezpečnosti uzavírat-dovírat vstupní dveře domu.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod., jsou uloženy u předsedy družstva.

čl. 9

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Práce v bytech spojené s větším hlukem lze vykonávat v době od 8.00 do 18.00 hodin. Plánuje-li vlastník bytu provádět v bytě hlučné práce trvající déle než hodinu za jeden den nebo více dní po sobě jdoucích je povinen informovat o svém záměru předsedu družstva a uživatele sousedních bytů.
3. Doba od 6:00 do 8:00 hodin a od 18:00 do 22:00 hodin je doba s omezením hlučných činností. V této době lze používat vysavače, mixéry, pračky apod. Nelze však již sekat do zdí, zatloukat, vrtat apod.
4. Doba nočního klidu je od 22:00 do 6:00. V této době jsou nájemníci, podnájemníci i nájemníci nebytových prostor povinni dodržovat v domě úplný klid.

čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se přiměřeně vztahují i na návštěvy nájemníků a na podnájemníky.
3. Opakované hrubé porušování tohoto domovního řádu může být důvodem k vyloučení z družstva, resp. k vypovězení nebo omezení smlouvy o nájmu.
4. Domovní řád byl schválen členskou schůzí BD ALKRO dne 19. 4. 2016.

Za BD ALKRO

Ing. Milan Major v. r.