

Domovní řád Bytového družstva Podlesí

I. Užívání bytu

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt včetně jeho příslušenství, společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a pečovat o to, aby na majetku pronajímatelů nevznikla škoda.
2. Nájemce je povinen zachovávat dobré mravy v domě, zejména dodržovat klid a pořádek a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců v domě.
3. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Jde zejména o změny vodovodního, elektrického i jiného vedení, vysekávání otvorů, zadržování nebo prorážení oken, zasklívání balkónu a lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Pronajímatel může žádat, aby věci změněné bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umísťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střeších, balkónech nebo fasádě může nájemce jen po předchozím projednání a odsouhlasení s pronajímateli.
4. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatelů, jinak je smlouva o podnájmu neplatná a nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z nájmu bytu.
5. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu měřidel vody a tepla nebo k jejich výměně.
6. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti (např. při poruše vodovodního potrubí, elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyzooměn tak, aby mohl v co nejkratší době zařídit otevření bytu.
7. Nájemce nemůže zabírat společný prostor pro své soukromé účely a nesmí k těmto prostorám znemožnit přístup ostatním nájemcům např. výměnou vložky zámku.

II. Užívání společných prostor a zařízení

1. Ve společných prostorách domu není dovoleno kouřit.
2. Pronajímatel ani nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny ve společných prostorách domu, které jsou určeny pro užívání všemi nájemníky, bez předchozího písemného souhlasu 2/3 všech nájemníků-členů BD z domu a schválení představenstva. Nájemník-člen BD může žádat, aby věci změněné bez řádného souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu na náklady toho, kdo takovou změnu způsobil.

3. Nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemníci jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě a odklizení sněhu v zimním období z chodníků přilehlých k domu podle rozpisu služeb vyvěšeného ve společných prostorách. Úklid se provádí podle pořadí bytu bez ohledu na užívací plochu nebo počet členů domácnosti. Povinnost úklidu nezaniká nepřítomností nebo z jiných důvodů a každý si musí za sebe zajistit náhradu. Úklid je možné zajistit i prostřednictvím jiných osob nebo firem za úhradu.
4. Schody, chodby a výtahovou kabinu je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou týdně. Ostatní společné prostory, příslušenství, zařízení a zábradlí čistit nejméně jednou měsíčně. Osvětlovací tělesa a vchodové dveře čistit nejméně jednou za čtvrt roku.
5. Způsobí-li nájemce bytu, jiná zjištěná osoba nebo jimi chované zvíře mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit. Jinak bude toto znečištění odstraněno na jejich náklad.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do popelnic tak, aby byla zachována čistota. Je zakázáno přechovávat smetí a odpadky na chodbách před dveřmi bytů.
7. Na chodbách a schodištích není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. V případě porušení toho ustanovení budou nepatřící předměty odstraněny na náklady jejich vlastníka. Pro umístění jízdních kol, kočárků, úklidových prostředků pro zimní úklid slouží kolárna, která je v každém z domů v suterénu (garážích) v místnosti naproti vjezdu. Ve společných prostorách je zakázáno umísťovat motorová vozidla.
9. Technické vybavení budov (např. výtah) lze užívat jedině za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Je zakázáno zneužívat technické vybavení budov (např. blokováním tlačítek a podobně).

III. Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu nebo nebytového prostoru hradí nájemce.
2. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí nebo jej navštěvují, nebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
3. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce a požadovat od něj náhradu.

IV. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede na svoje náklady vše do původního stavu.
2. Nájemci bytů jsou povinni na dveřích do bytu, na poštovní schránku u vchodu, zvonku u bytu a zvonku u vchodu do domu vyznačit své jméno i jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu.
3. Pronajímatel umístí na viditelném místě tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu elektrické energie, vody a tepla. Pronajímatel je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu.

V. Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v uzamčených prostorách, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup.
2. Osoba, která uzavřela hlavní uzávěry vody musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo včas oznámeno všem uživatelům bytů.

VI. Zamykání domu

1. Dům se zamyká od 21 do 6 hodin. V této době, je každý nájemce povinen zamykat oba vchody do domu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen.

VII. Okna a balkony

1. Předměty nečisté, nevhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a přechovávat na balkonech a oknech. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony v nižších patrech.
3. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken nebo balkonů.

VIII. Garáže a garážové stání

1. Garáže a garážové stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byly vybudovány. Musí být udržovány v čistotě a pořádku. Bez souhlasu pronajímatelů není dovoleno pronajímat garáže ani garážové stání jiným osobám.
2. Nájemci garáží a garážových stání jsou povinni po příjezdu nebo odjezdu neprodleně zavřít garážová vrata vjezdu do suterénu.
3. Je zakázáno parkování aut před vjezdem, vchodem do suterénu a mimo garážová stání.
4. V zimním období je nájemce garáže nebo garážového stání povinen před vjezdem do suterénu omést z auta sněh.
5. Nájemci garážových stání jsou povinni je nejméně jednou měsíčně zametat. V případě, že z auta v zimním období steče nadměrné množství vody, jsou povinni tuto vodu neprodleně uklidit.
6. Při otvírání hlavních garážových vrat je ten, kdo vrata otvírá nebo zavírá, povinen se vizuálně přesvědčit, že prostor vrat je volný.

IX. Sklepy

1. Nájemci jsou povinni zamykat vstupní dveře ke sklepům.
2. Skladování hořlavých látek, kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
3. Ve sklepech je zakázáno zdržování osob nebydlících v domě.
4. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní nájemce opatření, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci.
5. V době mrazů musí být sklepní okénka zavřena.

X. Držení zvířat

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména:

- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu,
- dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu,
- důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě,
- zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, či jiným způsobem.

Pokud nájemce hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních nájemců, je tuto skutečnost povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti nájemců ostatních bytů. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních nájemců dostatečně zajistit,

nemusí pronajímatel k chování zvířete dát souhlas. Chování nebezpečného zvířete bez písemného souhlasu pronajímatele bude považováno za porušení nájemní smlouvy.

XI. Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni se trvale chovat tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují nebo zvířata jimi chovaná neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Hlučné práce je možné provádět pouze v pondělí až pátek od 8 do 19 hodin a v sobotu od 8 do 12 hodin. Mimo uvedenou dobu, v neděli a ve státních svátcích je provádění hlučných prací zakázáno.
3. V době od 22 hodin do 7 hodin je nutno zabránit jakémukoliv hluku. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové, televizní a jiné přístroje, aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách nebo v jejichž domácnostech žijí děti ve věku do tří let je povinen nájemce omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

XII. Porušování povinností

1. Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je závažným porušením nájemní smlouvy a pronajímatel může nájem bytu vypovědět podle příslušného ustanovení § 711 Občanského Zákoníku. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
2. Pokud nájemce užívá byt i přes písemnou výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, může pronajímatel od nájemní smlouvy odstoupit.
3. Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude jej řešit představenstvo BD Podlesí, pokud není stanovena příslušnost řešení jinému orgánu státní správy.
4. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro nájemníky - členy družstva, nájemníky – nečleny družstva a dále pro ostatní osoby bydlící v domě včetně návštěv nájemníků, kteří mají schválený podnájem v bytě či nájem nebytového prostoru.

Tento domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 16. 11. 2009 usnesením č. 9111605 a nabyl účinnosti dnem schválení.