



DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA KOCIÁNKA

I.

Obecná ustanovení domovního řádu

1. Domovní řád **je povinen dodržovat každý**, kdo užívá byt v domě jako člen družstva i jako nájemce.
2. Domovní řád je dále povinen dodržovat každý, komu člen družstva nebo nájemce bytu umožnil užívání (spoluužívání) bytu nebo jeho části, a také každý, komu člen družstva nebo nájemce (dále jen Č+N) umožnil vstup do domu, bytu nebo některé části domu např. návštěvy, příbuzní, řemeslníci apod. (v souladu se stanovami družstva). Č+N bytu je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby domovní řád dodržovaly (nájemníci mají přenechání užívání zakázáno).
3. Každý Č+N v domě má právo užívat společné prostory a zařízení domu k účelu, k nimž jsou určeny a požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Tato práva mají i osoby, které odvozují své užívání bytu (nebo jeho části) od oprávněného uživatele bytu.
4. Každý je povinen užívat byt a jiné prostory v domě řádně a šetrně, a to není-li s družstvem dohodnuto nebo právním předpisem stanoveno jinak – výlučně k účelu, k němuž je prostor určen, zachovávat čistotu a pořádek a chránit, popřípadě zvelebovat majetek družstva a jeho členů i dalších obyvatel domu.
5. Č+N bytu v domě je povinen při užívání dbát, aby nerušil řádný výkon práv jiných uživatelů prostor v domě, především řádné bydlení. Č+N bytu nesmí rušit jiné zejména hlukem, zápachem, exhalacemi a jinými imisemi nad míru přiměřenou běžnému účelu užívání bytu.
6. Uživatelé bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Dále pak přispívají na údržbu a opravy společných prostor, konstrukcí a zařízení domu, jejichž jsou spoluvlastníky, dohodnutou částkou do fondu oprav společnosti.
7. Č+N bytu **je povinen neprodleně na své náklady odstranit závady, poškození a znečištění**, které v domě - ve společných prostorách způsobil on sám nebo osoby uvedené v bodě 2. tohoto článku.
8. Č+N **nesmí bez předchozího písemného souhlasu společnosti provést žádnou stavební úpravu ani jinou změnu, která by mohla ovlivnit užívání ostatních bytů** v domě a výkon práv jejich členů (nájemců), a to ani na svůj náklad (jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování nebo zřizování přiček, výměna oken apod.). Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Rovněž jakékoliv úpravy, jimiž se mění vzhled domu včetně jeho společných prostor nebo vnitřní uspořádání domu, může Č+N bytu provádět jen se souhlasem družstva a příslušného orgánu či instituce. Případné úpravy povolené družstvem provádí Č+N na svůj náklad bez nároku na jakoukoliv úhradu bytovým družstvem. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytech jen po dohodě s uživatelem bytu. Uživatel mu však provedení nutných úprav a oprav plynoucích z udržovací povinnosti správy domu musí umožnit.
9. Každou havárii a opravu v bytě je povinen Č+N neprodleně oznámit družstvu. V případě, že Č+N zjistí v domě závadu či situaci, která může iniciovat havárii nebo ublížení na zdraví, je povinen provést nezbytná opatření k jejich odstranění.
Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. porucha vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení či požáru a jiné živelné pohromě)

mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit otevření bytu.

10. Pokud to vyžadují provoz, opravy, údržba, rekonstrukce a modernizace domu jako celku nebo jednotlivých prostor v domě, je Č+N bytu povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do bytu, včetně jeho příslušenství a balkónu. Dále je každý povinen umožnit kontroly technického stavu bytu a instalací, údržbu, odečty a opravy měřidel a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu.
11. Každý Č+N je povinen zajistit přístup do bytu pro předepsané nebo potřebné revize technických zařízení a rozvodů v bytě tak, aby nemohla být ohrožena bezpečnost, zdraví a majetek členů družstva, nájemců a ostatních uživatelů jiných bytů v domě. Družstvo hradí opravy a revizi pouze společných rozvodů tzn. po plynoměr a jiné uzávěry společných přívodů (po vodoměry a elektroměry). Revize, kontroly a opravy zařízení v bytě přeučtuje členům družstva. Nájemci hradí opravy v bytě dle nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník.
12. Nejsou-li plněny povinnosti nebo dodržována pravidla stanovená tímto domovním řádem, může takové plnění zajistit družstvo. To platí i o odstranění závad, poškození, znečištění a o odstranění nepovolených stavebních úprav nebo jiných změn (předmětů) v bytě nebo domě. Ten za koho bylo plněno, je povinen bez prodlení nahradit družstvu vynaložené náklady. Jinak je povinen zaplatit úroky z prodlení ve výši dvojnásobku úrokové sazby centrální banky.

II.

Společná ustanovení o užívání bytů a dalších prostor v domě

1. **Od 22 hod každého dne do 6 hod následujícího dne je v domě noční klid.** V této době není povoleno v bytech ani v jiných prostorách domu vyluzovat ani strpět jakýkoliv hluk a hlasité zvuky, hrát na hudební nástroje, používat pračky, vysavače, mixéry a další hlučné přístroje a předměty. Rozhlasové přijímače, televizory a obdobné přístroje je třeba přiměřeně ztlumit.
2. **Ve společných prostorech domu (včetně sklepu, sušárny a výtahu) není dovoleno kouřit a používat otevřeného ohně.**
3. Po použití sušárny má každý povinnost uvést místnost do řádného stavu, tzn. vytřít, případně odstranit jím způsobené závady nebo nahlásit správě nebo družstvu nutnost údržby.
4. Společnými prostorami je dovoleno vodit zvířata jen v nezbytném rozsahu. Volné pobíhání psů je zakázáno. Psi i kočky musejí být zajištěni tak, aby nemohlo dojít k případnému napadení a pokousání osob pohybujících se v domě. Zvířata člověku nebezpečná nebo obtěžující okolím hlukem nebo zápachem anebo větší množství zvířat je dovoleno chovat v domě jen po předchozím písemném souhlasu družstva. **Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech, je povinen majitel ihned uklidit.**
5. Pro nečistoty a odpadky musí každý používat, pokud jde o obvyklý rozsah běžného domovního odpadu, nádoby (kontejnery) určené pro uživatele bytů v domě. Odvoz jiných, hlavně velkoobjemových odpadků, zajišťuje každý na své náklady. Starý papír (zvláště kartony, krabice apod.), plastové a skleněné lahve patří **do kontejnerů určených pro tříděný odpad.** Tyto kontejnery jsou umístěny v Kocianově ulici (pod domem). V bytech ani jiných prostorech domu není dovoleno přechovávat výbušniny, větší množství chemikálií, hořlavin, jedů a podobně. Byt ani žádná jeho část, ani jiný prostor v domě, nelze využívat jako skladiště, nejde-li o nebytový prostor k tomu určený.
6. Ve společných prostorách domu není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Klepat koberce lze jen na místě k tomu určeném.
7. Z lodžii ani jiných prostor v domě se nesmí vyhazovat žádné předměty, vyklepávat těžké textilie, předložky, kožešiny, ani čistit obuv, šatstvo apod. Květiny na oknech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a stékání vody a nesmějí stínit dalším uživatelům jiných bytů a prostor v domě.

8. Při vyvěšování prádla je třeba, aby voda nestékala po fasádě domu a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných uživatelů bytů. Na oknech a lodžích není dovoleno instalování rámových a obdobných konstrukcí na věšení prádla.

III.

Ustanovení o užívání společných prostor v domě

1. Vchody, průchody, chodby a schodiště domu, společné prostory v domě se udržují volné. Bez předchozího písemného souhlasu družstva se v nich nesmí umísťovat žádné předměty, které přímo nesouvisí s účelem těchto prostor.
2. V suterénních místnostech, které jsou určeny výhradně pro dětské kočárky a jízdní kola uživatelů domu, se nesmějí ukládat jiné věci bez souhlasu družstva.
3. Vývěsky, nápisy, reklamy a jiná informační zařízení mohou být umístěna na domě nebo uvnitř domu jen se souhlasem družstva.
4. Člen družstva, který z titulu svých práv k bytu má v bytě místo podnikání či provozuje v bytě se souhlasem družstva výdělečnou činnost, může družstvo požádat o souhlas s přiměřeným označením na domě, případně v domě.

IV.

Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s tím spojené

1. Správce (představenstvo družstva) je povinen písemně oznámit Č+N novou, změněnou výši nájemného a záloh na služby. Minimálně jednou ročně předkládat vyúčtování nákladů a plateb za služby.
2. Č+N bytu je povinen oznámit představenstvu družstva do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrad za služby (např. počet osob trvale žijících v bytě).
3. Nájemné a zálohy na služby a všechny další **platby musí být připsány na účet družstva nejpozději do 20. dne každého měsíce**. Platby, které přijdou později, podléhají penále podle platných právních předpisů.
4. Družstvo uzavírá s Č+N nájemní smlouvy.

V.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Družstvo prostřednictvím svého zaměstnance či jiné pověřené osoby zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a jeho přilehlých chodnicích.

V zimním období udržuje schůdný a bezpečný stav domovních chodníků dle všeobecných norem.

VI.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. **Byt v domě družstva nemůže být užíván jinou osobou** než členem družstva nebo nájemníkem. Užívání jinými osobami je možné jen s předchozím souhlasem družstva na základě souhlasu členské schůze při dodržování obecně závazných právních předpisů, dobrých mravů a nočního klidu, technických norem a bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů. To platí pro úplatné i bezplatné přenechání bytu nebo jeho části jiné osobě. Toto neplatí pro nájemníky, ti mají přenechání užívání zakázáno.
2. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a členem družstva či nájemníkem je stanovena občanským a obchodním zákoníkem a stanovami družstva.