

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Bytového družstva Kojetická 1021

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení Bytového družstva Kojetická 1021, sídlem Kojetická 1021, 277 11 Neratovice (dále jen „Družstva“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a uživatelem bytu je stanovena platnou a účinnou právní normou, stanovami Družstva, dalšími interními předpisy Družstva a nájemní smlouvou.

### II. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU

1. Bytové Družstvo je povinno zajistit uživateli bytu nebo nebytového prostoru (dále jen uživateli bytu) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
2. Osoba pověřená představenstvem družstva je oprávněna po předchozí písemné výzvě uživateli bytu (minimálně 24 hodin předem emailem) a s jeho souhlasem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), nutných oprav a odstranění havárií, instalace a provedení odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zpřístupnění bytu bez souhlasu uživatele bytu zajištěno v souladu s obecně závaznými platnými a účinnými předpisy. O tomto zásahu Družstvo neprodleně uživatele bytu vyrozumí a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. Uživatelé bytů jsou povinni:
  - dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z uživatelského vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
  - umožnit osobě pověřené družstvem přístup k uzávěrům a měřičům tepla, vody a elektřiny.
  - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, jejich příslušenství (ve sklepních prostorech) a společných prostorech domu (kolárny, sušárny, prádelny), nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit družstvu k zajištění příslušného zásahu. Všichni uživatelé bytu, kterých se případný desinfekční nebo dezinfekční zásah týká, umožnit na výzvu přístup do bytu. V opačném případě, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
  - vysypávat odpadky pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
  - Pravidelně, alespoň 1 x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení.

### III. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel má právo chovat v bytě zvíře. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacích práv ostatních uživatelů bytů nadměrným hlukem, dále nadměrným zápachem a znečišťováním společných prostor v domě a na pozemcích s domem bezprostředně souvisejících.

2. Znečištění na společných částech, jiných prostorách a na zařízení v domě chovanými zvířaty, je jejich vlastník povinen odstranit a případné škody neprodleně nahradit. Neučiní-li tak vlastník zvířete, zajistí úklid nebo opravu družstvo, které bude náklady následně po vlastníkovvi zvířete vymáhat.

#### IV. ÚDRŽBA DOMU, BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR, STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Rozdělení oprav a jejich úhrada mezi nájemníky a družstvem je přesně řešeno v Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu č. 308/2015 Sb., v platném znění a v Organizačním řádu družstva.

2. Uživatel bytu je povinen oznámit písemně (mailem) a bez zbytečného odkladu Družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést Družstvo, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

3. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má Družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění uživatele bytu na svůj náklad samo a požadovat od uživatele bytu náhradu.

4. Bez souhlasu Družstva a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět stavební úpravy a rekonstrukce bytů nad rámec běžné údržby bytu. Přičemž pojem běžné údržby bytu je definován §2 Nařízení vlády číslo 308/2015 Sb.

5. Uživatel bytu může provádět v bytě, jehož je nájemcem stavební úpravy a rekonstrukce uvedené v bodě 5.4 pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Písemný souhlas se vydává na základě podání žádosti o souhlas se stavební úpravou (rekonstrukcí bytu) – příloha č. 1.

6. Veškeré náklady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce nese uživatel. Uživatel při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. V průběhu a po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je uživatel povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.

#### V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Není dovoleno umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách.

2. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám

3. Ve společných prostorách domů je zakázáno:

- kouřit a užívat otevřeného ohně, konzumovat alkohol, užívat omamné látky.
- ukládat na chodbách a schodištích, zábradlích a vnitřních i vnějších parapetech jakýkoli materiál a předměty, i nehořlavé povahy (např. skříně, botníky, prahy, koberce, vyřazené předměty, odpadky, židle, květiny pod.),
- chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory, využívat tyto prostory k provádění domácích prací a jiným pracovním činnostem
- nechávat otevřená okna déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo ke znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody a k prochládání v topném období
- umístovat jakýmkoliv způsobem reklamy

## VI. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Uživatelé bytů nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce, fasádu, střechu či společnou anténu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky apod.
2. Je zakázáno umísťovat květiny v oknech (na květinových podstavcích nebo parapetech).

## VII. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve společných prostorách a v okolí domu, které patří Družstvu.
2. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě a jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu.
3. Uživatel bytu je povinen odstranit nadměrné znečištění ve společných prostorách a v okolí domu, které sám způsobil (např. při provádění různých oprav nebo rekonstrukcí v bytě).
4. Uživatelé bytu užívající lodžie jsou povinni udržovat tento prostor v čistotě a pořádku.  
V prostorách lodžii není dovoleno:
  - kouřit, grilovat a hlukem obtěžovat ostatní nájemníky.
  - čistit lodžii větším množstvím vody, která volně stéká přes okraj lodžie a dopadá na podlahu lodžie o podlaží níže.
  - shrnovat smetenou nečistotu z podlahy lodžie přes okraj lodžie. Smetená nečistota z podlahy lodžie nesmí dopadnout na podlahu lodžie o podlaží níže.
  - vyhazovat předměty a odpady z lodžii (týká se i biologicky odbouratelného odpadu jako jsou části rostlin apod.)
5. Odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery musí být umístěny na místě k tomu určeném správcem komunikace, které je přístupné všem obyvatelům domu.

## VIII. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vnitřní dveře za schránkami byly vždy zavřené.
2. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby vstupy do společných prostor domu (kočárkárna, prádelna a sušárna) byly trvale uzamčené k zamezení vstupu cizích osob.
3. V případě zjištění násilného vniknutí do domu, bytu či nebytového prostoru cizí osobou uvědomí obyvatel domu neprodleně Policii ČR a současně i představenstvo Družstva.
4. Klíče od společných prostor a zařízení celého domu, včetně těch, kde jsou umístěny vstupy do kanalizace, uzávěry vody, topení, elektřiny apod., jsou uzamčeny v kanceláři Družstva.
5. Uživatelé, kteří mají pronajaty nebytové prostory v domě (např. garáž), kde jsou uzávěry vody, topení, elektřiny a vstupy do kanalizace a neodevdali od těchto prostor klíče, musí zajistit nepřetržitou a rychlou dostupnost těchto klíčů pro zajištění přístupu v případě havárie, nezbytných oprav apod. Vzniknou-li družstvu vícenáklady nebo případně škody z důvodu, že uživatel neumožnil servisním organizacím přístup do těchto prostor, bude Družstvo tyto vícenáklady (vzniklé škody) na uživateli vymáhat a uživatel těchto prostor je povinen je uhradit.

## IX. KLID V DOMĚ

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.

2. V době od 22 hodin večer do 6 hodin ráno jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V době nočního klidu se nesmí v bytech, nebytových prostorech, příslušenstvích bytu i ve společných částech domu používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit nadměrným hlukem. Hlasitost poslechu rozhlasu, televize či provozování vlastních hudebních produkcí je třeba omezit na takovou míru, aby neobtěžovala ostatní obyvatele domu.

3. Vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk (vrtání, sekání, tlučení, provádění jiných hlučných stavebních úprav a pracovních činností v bytech, poslech hlučné hudby atp.) je zakázáno od 20 hodin večer do 8 hodin ráno a v sobotu, v neděli a svátek do 12 hod.

## X. POŽÁRNÍ OCHRANA

### Uživatelé bytů jsou povinni:

- Počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru a udržovat volné únikové cesty,
- Udržovat tepelné, elektrické nebo jiné spotřebiče a rozvody elektrického vedení v bytech (až po jističe) v náležitém technickém stavu. Nepřetěžovat elektrickou instalaci zapojováním neúměrného počtu spotřebičů. Neprovádět neodborné opravy spotřebičů a elektrické instalace, nezřizovat provizorní vedení,
- Používat při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek uložených v bytech jen obaly k tomu určené a to v nezbytně nutném množství, avšak max. 5 litrů hořlavých kapalin v jedné bytové jednotce. Při manipulaci s hořlavými kapalinami přísně dbát pokynů výrobce, zajistit řádné větrání a odstranit všechny možné zdroje zapálení,
- Při zjištění závady na věcných prostředcích požární ochrany bytového domu ji neprodleně ohlásit družstvu, které zabezpečí její neprodlené odstranění,
- Uhasit požár, jestliže je to možné nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
- Podle svých sil a schopností učinit opatření k záchraně ohrožených osob,
- Vyhlásit požární poplach (požární poplach se vyhláší voláním hoří) a přivolat požární jednotku **na tel. číslo 150**.

### Je zakázáno:

- V kočárkárnách, sušárnách, prádelnách skladovat a ukládat hořlavý materiál (pohonné hmoty, barvy, ředidla atd.), tlakové láhve s hořlavými plyny a garážovat motocykly,
- Poškozovat hasební prostředky (hasící přístroje, nástěnné hydranty),
- Svévolně zasahovat do elektroinstalací ve společných prostorách,
- Ponechávat zapnuté tepelné spotřebiče bez dozoru,
- Používat v bytech plynové spotřebiče (zejména propan butanové vařiče a plynové ohříváče),

## XI. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ

1. Informační zařízení, např. firemní či reklamní tabule nebo štít, je možno umístit na dům jen se souhlasem družstva.
2. V každém vchodě je umístěna informační deska na které jsou umísťovány informace pro členy družstva a ostatní nájemce.
3. Každý byt musí být označen číslem nebo jmenovkou. Družstvo dbá na to, aby byla označena patra i společné prostory domu, uzávěry vody, měřidla apod.
4. Uživatelé bytů jsou povinni označit svoji schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníků. Družstvo je povinno označit zvonky uživatelů bytů u vchodu do domu jmenovkami.

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z ustanovení jiných právních předpisů.
2. Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů, tj. pro členy bytového družstva, nájemce bytů, kteří nejsou členy družstva a nájemce nebytových prostorů, a pro jejich případné podnájemce a osoby, které se v domě s jejich souhlasem zdržují i pro uživatele bytů, kteří užívají byt bez právního důvodu.
3. Uživatel bytu odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby které s ním byt společně užívají, či kteří jsou na návštěvě, způsobí na majetku družstva.
4. Uživatel bytu je povinen neprodleně odstranit způsobené škody, a to uvedením do původního stavu na vlastní náklady anebo přímou úhradou řádně vyčíslené a zdokumentované škody, na účet družstva.
5. V souladu se stanovami družstva může být opakované a hrubé nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu důvodem pro vyloučení z družstva.
6. Jednotlivé případy nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu budou řešeny orgány družstva ve spolupráci s příslušnými státními orgány a institucemi ČR.
7. Tento Domovní řád je interním dokumentem a je určen pouze pro interní potřeby Bytového družstva.
8. Bez písemného souhlasu představenstva družstva není dovoleno Domovní řád zveřejňovat, umísťovat na [www.stranky](http://www.stranky) ani jinak dále šířit.
9. Tento Domovní řád byl schválen na členské schůzi Družstva dne 24. 1. 2019 a nabyl účinnosti tímto dnem.