

DOMOVNÍ ŘÁD

*Bytového družstva KOSMOS, IČ: 28289561, se sídlem Tyršova č. 654/17, 682 01 Vyškov,
zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 4594*

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání jednotek, společných částí domu a jeho zařízení. Domovní řád vychází ze stanov Bytového družstva KOSMOS a zahrnuje i některá organizační pravidla. Úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemci, resp. vlastníky jednotek, je dále stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů. Domovní řád pouze upřesňuje platnou legislativní normu a vyzdvihuje jednotlivé části tohoto normativu související s bydlením a užíváním budovy - bytového domu. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek v domě a pro další osoby vstupující do domu.

Článek 2 Základní pojmy

Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu - místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány společně s bytem (např. sklep, sklepní kóje, komora mimo byt apod.).

Společnými částmi domu jsou ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit uživatelům jednotek společně. Mezi ně náleží pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, strojovny výtahů, výtahy, sušárna, namáčárna, kočárkárny, výměňková stanice, lodžie, balkony, hromosvody, vzduchotechnika, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, kabelové televize, domovního telefonu, zvonku atd., a to i v případě, pokud jsou umístěny mimo dům. Za společné části domu se dále považují i příslušenství domu (např. přístupové chodníky) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Uživatel jednotky se rozumí vlastník jednotky, nájemce, podnájemce, členové jejich domácností a všechny osoby, jimž vlastník či nájemce jednotky umožní vstup do jednotky a do budovy.

Článek 3 Práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky

Uživatel jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů.

Uživatel jednotky (nebytového prostoru) je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání bytu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Uživatel jednotky je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu a provedení příslušných povinných revizí.

V případě havarijních situací je uživatel jednotky povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.

V případě své nepřítomnosti v jednotce, která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit bytovému družstvu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li to nezbytně nutné. Nemá-li vlastník bytu nebo nájemce družstevního bytu takovou osobu po ruce, je takovou osobou bytové družstvo (členové statutárního orgánu).

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy či jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele. Nájemce ani vlastník nesmí provádět stavební úpravy či jinou podstatnou změnu v bytě vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, pokud toto povolení není vystaveno a nenabylo právní moci, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost vlastníka o těchto úpravách či změnách statutárnímu orgánu družstva tím není dotčena. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu družstva svůj záměr na přestavbu nebo úpravu jednotky, i když tato nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, a toto doložit příslušnou dokumentací obsahující podrobný popis stavební úpravy jednotky nebo její přestavby, pokud to zásah vyžaduje, i přiložení statického posudku.

Uživatel bytu (nájemce, vlastník, podnájemce) je povinen oznámit statutárnímu orgánu družstva svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, např. stěhování, přepravu

nebezpečného nebo nadměrného předmětu, mimořádnou společenskou akci v jednotce atd. a je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny bytového družstva tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo k újmě na zdraví ostatních uživatelů v domě.

Článek 4

Držení domácích zvířat

Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce jím užívané držena. Případné škody způsobené na společných částech, zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. Uživatel jednotky je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit. Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů.

Článek 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domů

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu nebo jednotky (botníky, skříně, kola, dětské kočárky) ve společných částech, které k tomu nejsou určeny, není dovoleno. Jízdní kola a dětské kočárky je povoleno umísťovat pouze v prostorách k tomu vyhrazených.

Uživatelé jednotky jsou povinni zejména umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, plynu, vody, měřičům atd., zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru. Kouření a manipulace s otevřeným ohněm je zakázáno ve všech společných prostorách domu a dále v příslušenství bytu, tj. ve sklepech, komorách atd.

Všem uživatelům je zakázáno vstupovat na střechu domu bez souhlasu družstva, aby nedocházelo k poškození střechy nebo zde umístěných zařízení. Vstup na střechu je dovolen pouze oprávněným osobám.

Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby uložené věci ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu plísní apod. Dále jsou povinni dbát, aby se hasicí zařízení v domě vždy nacházelo v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit statutární orgán družstva).

Je zakázáno skladovat odpadky na společných chodbách před bytem, a to ani na dobu nezbytně nutnou, sypat odpadky z oken, balkonů, klepat koberce a matrace nebo kartáčovat boty nebo jiné znečištěné věci z oken a balkonů. Odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených, aby byla zachována co největší čistota. Větrání bytů do vnitřních společných prostor domu je zakázáno.

Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro osvětlení domu, výtahy atd.) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. K požárnímu hydrantu, hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Klíče od vyhrazených společných prostor a od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a regulace tepla, jsou uloženy na místě k tomu určeném a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.

V případě pohybu osob ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinnost zajistit, aby při odchodu bylo v těchto prostorách zhasnuto, je povinnost dbát na uzavírání oken ve sklepech, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

Článek 6

Sušárna, namáčárna

V těchto prostorách jsou uživatelé povinni zacházet se zde instalovaným zařízením s největší šetrností. Způsob užívání sušárny a namáčárny stanoví příslušný odpovědný zástupce domu.

Článek 7

Užívání sklepů

Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní uživatel opatření, aby nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců. Sklepní prostory není dovoleno užívat pro garážování jednostopých motorových vozidel.

Článek 8

Vývěšování a vykládání věcí

Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu družstva, spoluvlastníků domu nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoli zařízení či předměty.

Květiny v oknech, na balkonech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání zde umístěných květin je nutno zajistit, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi, okna, balkony, lodžie v nižších podlažích.

Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, nebo ruší jeho vzhled. Uživatel jednotky je povinen zdržet se umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli v domě sloužící pro podávání informací družstvem nebo správcem domu.

*Článek 9
Zajištění pořádku a čistoty v domě*

Uživatel jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu. Vlastník jednotky je povinen zajistit provádění úklidových prací společných částí domu. V případě rozhodnutí, že úklid bude zabezpečován jednotlivými vlastníky bytů, členy družstva - nájemci družstevních bytů, jsou ti povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a zabezpečit jejich posyp, a to podle zásad v rozsahu stanovených členskou schůzí družstva. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit statutárnímu orgánu družstva k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. Bude-li z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nutný opakovaný zásah, budou náklady vynaložené na marný zásah naúčtovány tomuto vlastníkově - nájemci družstevního bytu. Je zakázáno krmení ptactva, především holubů, a to jak na balkonech a ve společných částech domu, tak i v okolí domu.

*Článek 10
Uzavírání domu*

Uživatelé jsou povinni uzavírat dům v době od 22:00 hodin do 06:00 hodin. Bude-li rozhodnuto o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.

*Článek 11
Klid v domě*

Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních osob v domě. V době od 22:00 hodin do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat v domě noční klid. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

*Článek 12
Povinnosti uživatelů ve vztahu k požární ochraně*

Všichni uživatelé prostor i jejich hosté jsou povinni dodržovat požární předpisy, dbát zvýšené opatrnosti při skladování a používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod., nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu (až do jejího odstranění), udržovat pořádek ve sklepech a na jiných místech, v nichž může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Nesmí skladovat jakýkoli materiál či předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj., nebo ztížily záchranné práce.

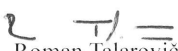
Všichni uživatelé jsou dále povinni udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy, zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát na to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání, poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách, kontrolách elektrických zařízení, plynových zařízení atd., podle pokynu družstva.

Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky podle § 78 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Družstvo tyto závady odstraní na účet uživatele, který závadu způsobil (případně člen jeho domácnosti, podnájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

*Článek 13
Závěrečná ustanovení*

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných a vnitrodružstevních předpisů. Domovní řád byl schválen členskou schůzí Bytového družstva KOSMOS dne 11. 10. 2016 a v platnost vstoupil téhož dne.

Ve Vyškově dne 11. října 2016


Roman Talarovič
předseda představenstva



Bohdana Kafková
místopředsedkyně představenstva

Bytové družstvo KOSMOS
Tyršova 654/17
Vyškov 682 01
IČO: 28289561



Zdenka Šišmová
místopředsedkyně představenstva