

## **Domovní řád**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, společných částí domů, zařízení domů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva RADOST se sídlem v Boskovicích.

### **čl. I Základní pojmy**

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklep, komora mimo byt a podobně).
- 3) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (garáže, ateliery, místnosti určené k podnikatelské činnosti apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory bytového domu.

### **čl. II Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu**

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje občanský zákoník, stanovy družstva a nájemní smlouva.
- 2) Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části domu a společné zařízení domu v souladu s účelem, k němuž byly určeny. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby nenarušili a neomezili výkon stejných práv ostatním uživatelům v domě.
- 3) Nájemce bytu je povinen užívat byt a společné prostory tak, aby nedošlo k nadměrnému opotřebení. Je povinen ihned hlásit každou změnu počtu osob bydlících v bytě. Rovněž jsou nájemce bytu a osoby s ním bydlící povinni dodržovat zásady bezpečnosti práce a požární ochrany. To je mj. chránit ruční hasicí přístroje, požární hydranty a neomezovat přístup k těmto zařízením.
- 4) Nájemce bytu je povinen na své náklady provádět včas drobné opravy v bytě a práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Dále je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které v bytě nebo ve společných prostorách domu způsobil sám, nebo osoby, které s ním byt užívají, případně i osoby které u něj byly na návštěvě.
- 5) Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu družstva. Jde zejména o bourání a úpravy bytových jader,

výměny oken, vysekávání nových otvorů do komínů, změnu systému vytápění bytu, osazování nových elektrických nebo plynových topidel, přemísťování elektrické, vodovodní nebo plynové instalace a podobně. Bytové družstvo může nařídit nájemci, aby stavební úpravy v bytě, provedené bez jeho předchozího souhlasu, byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu na náklady nájemce. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením stavebních úprav v bytě nebo v souvislosti s jejich prováděním. Souhlas družstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu.

6) Bytové družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po předchozím projednání s nájemcem a s jeho souhlasem. Ten je ale povinen umožnit družstvu provést nutné opravy v bytě, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu bytů a domu.

7) Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s nájemcem bytu vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru i za účelem instalace, kontroly, odečtu nebo výměny měřidel spotřeby studené nebo teplé vody, případně spotřeby tepla nebo provedení oprav týkajících společných částí domu.

8) Ve výjimečných případech, kdy došlo v bytě k havárii (prasknutí vodoinstalace nebo rozvodů ÚT a unikání vody nebo topného média) a dochází k ohrožení zdraví, života nebo bezprostředně hrozí škody na majetku družstva a dalších nájemců bytů, bude byt zpřístupněn za přítomnosti policie i bez souhlasu a přítomnosti nájemce bytu. O takovém zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.

9) V zájmu předcházení násilnému otevření bytu (nebytového prostoru) se doporučuje v případě dlouhodobějšího pobytu mimo byt sdělit místo pobytu nebo adresu a telefon důvěryhodné osobě, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).

### **čl. III Zajištění pořádku v domě**

1) Provádění úklidových prací ve společných prostorách domů a přilehlých prostorách patřících k domům ( včetně úklidu sněhu ) zajišťuje družstvo jen na základě písemných požadavků samospráv nebo společenství vlastníků smlouvami se specializovanými firmami na náklady příslušných bytových domů.

2) Smluvně nezajištěné úklidové a zabezpečovací práce ( včetně úklidu sněhu ) jsou prováděny nájemci nebo vlastníky bytů podle rozhodnutí členské schůze samosprávy, resp. shromáždění společenství vlastníků. V rozsahu svépomocně vykonávaných prací jsou nájemci a vlastníci bytů osvobozeni od povinnosti platit úhrady za prováděné služby

3) Znečistí-li nájemce, vlastník, osoby užívající jejich byty, popř. chovaná domácí zvířata nadměrně společné prostory v domě nebo venkovní plochy provozně související s domem, jsou nájemce nebo vlastník bytu povinen znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad, neučiní-li toto včas, má družstvo právo zajisti úklid na náklad nájemce bytu nebo vlastníka bytu.

4) Klepání koberců, rohožek a podobně je možno provádět jen na místech k tomu určených a to v době od 8.00 do 18.00 hodin.

#### **čl. IV Užívání společných prostor**

1) Společné prostory v domě mohou všichni nájemci a vlastníci bytů a osoby s nimi v bytě žijící užívat k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.

2) Ve společných prostorách v domě nelze skladovat předměty, které nepatří k vybavení domu. Samospráva může po dohodě se všemi nájemci vyhradit prostor nebo místnost na uskladnění jízdních kol, kočárků a podobně. Mimo vyhrazené prostory nelze tyto předměty ve společných prostorách domu skladovat.

3) Nájemci bytů jsou dále povinni zejména: umožnit přístup pověřeným pracovníkům družstva nebo dodavatelské organizace k hlavnímu uzávěru plynu, vody, topného media, k hlavnímu vypínači elektrického proudu, k požárním hydrantům a ručním hasicím přístrojům za účelem kontroly, opravy nebo provedení odečtu

4) Odpadky a vychladlý popel se zásadně uskladňují do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována čistota i v okolí těchto nádob. Tyto nádoby musí být umístěny na místě přístupném všem a odkud je lze bez potíží a časových ztrát vyvézt ke sběrným vozům.

5) Větrání bytů do vnitřních společných prostor domu je zakázáno.

6) Nájemci bytů jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Při nedodržení předpisů o skladování a manipulaci s hořlavými látkami je možné uložit pokutu dle zákona o přestupcích o požární ochraně.

7) Dvory a domovní zahrady nejsou zásadně společnými prostorami domu a jejich užívání není součástí užívacího práva k bytu. Samospráva nebo společenství vlastníků vyhradí část dvora nebo zahrady, která bude sloužit ke skládání nebo nakládání paliva, pro sušení prádla, klepání koberců nebo bude sloužit jako komunikační plocha, přístup do domu nebo jiného zařízení (kúlny, garáže apod.).

8) Parkování motorových vozidel na zahradách obytných domů a zatravněných

veřejných plochách přiléhajících k domu je zakázáno. Výjimky může povolit vlastník pozemků. Podmínky užívání musí být stanoveny písemně.

#### **čl. V Prádelna, sušárna, mandlovna**

1) Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovny určuje výbor samosprávy zvláštním předpisem nebo dohodou s nájemci bytů.

2) U prádelny a mandlovny bez měření spotřeby vody a elektrické energie je nájemce povinen bezodkladně po ukončení prací uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

3) U prádelny a mandlovny s měřenou spotřebou vody a el. energie je nájemce povinen ihned po ukončení prací provést záznam o stavu měřidel spotřebované vody a el. energie do evidenční knihy a tuto vrátit osobě pověřené provozem těchto zařízení v domě.

#### **čl. VI Držení domácích zvířat**

1) Chování psů, koček a jiných domácích zvířat se řídí samostatnou obecně platnou místní vyhláškou (je-li vydána). Chovatelé zvířat jsou zejména povinni dbát všech ustanovení zákona na ochranu zvířat proti týrání, zákona o veterinární péči a předpisů souvisejících. Průběžně odstraňovat nečistoty způsobené domácími zvířaty (exkrementy apod.), psy opatřit náhubkem a vodit je na vodítku i ve společných prostorách bytových domů.

2) Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která chová ve svém bytě. Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních nájemců z těchto důvodů. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců bytů a to zejména na hlučnost těchto zvířat a znečišťování společných prostor v domě, může představenstvo družstva po projednání těchto stížností v konkrétním případě přistoupit až k řízení o vyloučení z družstva pro porušování povinností podle čl. 35 odst. 3. stanov družstva.

3) Chov nebezpečných zvířat je v bytě zakázán.

#### **čl. VII Informační zařízení v domě**

1) Vývěsky, nápisy, reklamy a jiné informační sdělení mohou být v domě a na domě umístěny pouze se souhlasem vlastníka domu.

2) Družstvo může umístit v zádveři vchodu do domu vývěsku, prostřednictvím které budou nájemci informováni o skutečnostech týkajících se správy a užívání bytů a domu.

3) Nájemci bytů jsou povinni označit své byty, poštovní schránky a venkovní zvonky štítkem se svým jménem, případně jménem podnájemníka.

4) Podnikatelé podnikající v nebytových prostorech jsou oprávněni umístit informace o firmě na objektu pouze v rozsahu odsouhlaseném příslušnými orgány.

### **čl. VIII Vyvěšování a vykládání věcí**

1) Nájemce bytu nesmí bez souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce domu (např. okna, balkony, lodžie, fasádu) anténní stožár nebo jakákoliv jiná zařízení a předměty.

2) Květiny v oknech, na balkonech a podobně musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání je nájemce povinen dbát na to, aby voda nesmáčela fasádu domu nebo neobtěžovala nájemce v nižších podlažích domu, popř. chodce pod okny.

3) Před instalací soukromých venkovních televizních, internetových a rozhlasových antén je jejich majitel povinen požádat správu družstva o písemný souhlas, ve kterém družstvo uvede podmínky montáže s přihlédnutím k bezpečnosti okolí a vzhledu domu. Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu těchto zařízení, případně jejich demontáž, pokud porušují bezpečnostní předpisy nebo narušují vzhled domu a okolí.

### **čl. IX Otevírání a zavírání domu**

1) Nájemci jsou povinni v době od 22.00 do 6.00 hodin dům zamykat. V této době musí být uzamčeny všechny vchody včetně vchodů zadních, do dvora a podobně. V případě, že dům bude uzamčen neustále, je povinností samosprávy zajistit možnost styku třetích osob s nájemci a doručování pošty.

2) Klíče od společných prostor a zařízení v domě jsou podle rozhodnutí samosprávy uloženy u pověřené osoby v domě.

### **čl. X. Klid v domě**

1) Nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce, zejména nadměrným hlukem.

2) Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 06.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku.

3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele bytů prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

### **čl. XI. Závěrečná ustanovení**

1) Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují v plném rozsahu i na vlastníky bytů v domě.

2) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů.

3) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit orgán pověřený představenstvem družstva nebo soud.

4) Jestliže nájemce bytu nebo osoby s ním v bytě bydlící porušují povinnosti stanovené tímto řádem hrubým způsobem, může družstvo po písemné výstraze nájemce bytu vyloučit z bytového družstva. U vlastníků bytů jsou stejná porušení domovního řádu řešena soudní cestou.

5) Tento domovní řád ruší a nahrazuje domovní řád SBD RADOST ze dne 2.1.1998.

---

*Domovní řád pro domy ve vlastnictví a správě Stavebního bytového družstva RADOST se sídlem v Boskovicích byl schválen představenstvem družstva dne 29. 8. 2006 a nabývá účinnosti od 1. 9. 2006.*

V Boskovicích dne 30. 8. 2006

Ing. Jan B o r e k v.r.  
předseda představenstva

Mgr. Jaroslav M a l o u n e k v.r.  
místopředseda představenstva