

## Domovní řád

---

Datum platnosti:

1.4.2014

Datum účinnosti:

1.4.2014

Změna:

1

## Domovní řád

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domech a v zájmu vytvoření prostředí zajišťujícího všem uživatelům výkon jejich práv, vydává Stavební bytové družstvo Krušnohor pro nájemce, vlastníky a uživatele bytů a nebytových prostor v družstevních domech a v domech ve správě družstva, tento domovní řád.

### Čl.1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem, pronajímatelem a nájemcem, případně vlastníkem a správcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem 72/94 Sb. v aktuálním znění, stanovami družstva, stanovami společenství vlastníků, smlouvami o správě domu, případně další legislativou.

### Čl.2

#### Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. prostory určené k podnikatelské činnosti, společenské nebo zájmové činnosti, garáže, ateliéry atd.). Nebytovými prostorami není příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
- 4) Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vstupy a výlezy, schodiště, chodby, výtahy, balkony, lodžie, terasy, prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, motorkárny, schůzovny, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, televizní kabelové rozvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení, klepadla apod.), stavby vedlejší včetně jejich příslušenství atd.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě

- 1) Práva a povinnosti bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě upravuje příslušná legislativa, stanovы družstva a společenství vlastníků.
- 2) Bytové družstvo (správce) zajišťuje bydlícím v rozsahu svých pravomocí plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu, nebytového prostoru.
- 3) Bytové družstvo (správce) je oprávněno po předchozím oznámení bydlícímu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav a úprav. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu

- policií bez souhlasu bydlícího. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně bydlícího a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 4) Bydlící je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení oprav, odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
  - 5) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti bydlícího oznámit členům samosprávy v domě nebo družstvu (správci) místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče a je zplnomocněná ke zpřístupnění bytu.
  - 6) Bydlící (uživatelé nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním spolubydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního či vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
  - 7) Bydlící je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.
  - 8) Nepostará-li se bydlící o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu či nebytového prostoru nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má vlastník domu (nebo společenství vlastníků prostřednictvím správce) právo po předchozím upozornění bydlícího provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.
  - 9) Bydlící v bytě je povinen zdržet se provádění úprav bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu vlastníka (spoluvlastníků) domu a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu ( plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika apod.).
  - 10) Bydlící v bytě či uživatel nebytového prostoru nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu vlastníka (spoluvlastníků) domu a příslušného stavebního úřadu.
  - 11) Veškerá ustanovení tohoto článku se vztahují na nájemce ve vztahu k vlastníkovi bytu (nebytového prostoru) a přiměřeně na vlastníky bytů a nebytových prostor ve vztahu vlastníka a spoluvlastníků, případně vlastníka a správce domu.

#### Čl. 4

##### Držení domácích zvířat

- 1) Bydlící nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci, exotická zvířata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i v okolí domu.
- 2) Chovatel nebo držitel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu a držení zvířat (zejména psů a koček).

#### Čl. 5

##### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- 1) Společné části (prostory a zařízení) domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě.

- Členská schůze družstevní samosprávy či shromáždění společenství vlastníků jednotek může rozhodnout i o jiném způsobu užívání, ale pouze v souladu s platnou legislativou, zvláště pak bezpečnostními předpisy.
- 2) Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které jsou k tomu určeny. Komunikační prostory (schodiště, chodby, haly apod.), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami pro případ požáru. Tyto prostory nesmí být nikdy zastavěny.
  - 3) Bydlící jsou povinni zejména:
    - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do kotelen, strojoven a zařízení CO apod.
    - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
    - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
    - nekouřit ve společných prostorách domu.
  - 4) Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
  - 5) Bez souhlasu majitele domu ( společenství vlastníků) je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
  - 6) Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla a dalších médií, regulačními armaturami atd. je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr teplé, studené nebo požární vody, plynu nebo hlavní vypínač elektrické energie apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření, bylo včas oznámeno bydlícím. Vpuštění plynu do rozvodů může provést výhradně oprávněná organizace.

## Čl. 6

### Provoz prádelen, sušáren a mandloven

- 1) Způsob užívání a provozní podmínky prádelen, sušáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy nebo shromáždění vlastníků jednotek příslušného domu. Za dodržování pravidel podle přijatého usnesení odpovídá výbor samosprávy či výbor společenství vlastníků (domovní výbor).
- 2) U prádelen, mandloven a sušáren bez měření spotřeby vody a elektřiny je bydlící povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě. Platbu potom provede podle pravidel stanovených v daném domě.
- 3) Používat pračky a ostatní hluk nebo vibrace způsobující spotřebiče ve dnech pracovního volna i pracovního klidu a ve svátky je povoleno pouze v době od 9.00 do 21.00 hod. (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 60 dB).
- 4) Při praní a sušení prádla je nutno v místnosti větrat.
- 5) Po použití prádelny, mandlovny a sušárny uvede uživatel prostory do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav prostoru a jeho zařízení.

## Čl. 7

### Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Bydlíci nesmí bez písemného souhlasu družstva, respektive společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu, střechu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení nebo předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech či lodžiích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, případně dalších telekomunikačních zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva respektive společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén a zařízení, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.
- 4) Balkony, lodžie a terasy musí být udržovány v čistotě.

## Čl. 8

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemce nebo vlastník bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Družstvo nebo společenství vlastníků je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 2) V případě, že členská schůze samosprávy nebo shromáždění vlastníků rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami bydlící a uživatelé nebytových prostor, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových a chodbových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků a cest přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem samosprávy respektive společenství vlastníků.
- 3) Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky města odstranit ihned znečištění způsobené zvířetem v domě a jeho okolí.
- 4) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 5) Úklid v domě se provádí dle potřeby a rozhodnutí bydlících v příslušném domě, nejméně však 1 x týdně.

## Čl. 9

### Otevírání a zavírání domu

- 1) Bydlíci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor samosprávy nebo společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude zamykán trvale, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo, respektive společenství vlastníků je povinno zajistit, aby každý bydlící obdržel klíč od domovních dveří, případně je vyzve k jejich převzetí.
- 2) Klíče od společných částí, prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, teplé, studené a požární vody, tepla, hlavní vypínače elektrické energie apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy nebo společenství vlastníků uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby.

### Čl.10

#### Klid v domě

- 1) Bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou bydlící povinni dodržovat noční klid.
- 3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

### Čl. 11

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Pokud by některá ustanovení tohoto domovního řádu byla zcela nebo z části v rozporu s platnými právními předpisy, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení budou nahrazena platnými ustanoveními právních předpisů.
- 3) Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy respektive soudní cestou.

### Čl. 12

#### Dodatek – povinnosti bydlících v případě požáru

- 1) Každý bydlící, který zpozoruje požár je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.
- 2) Dále je povinen ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří:

**veřejné ohlašovně požárů na tel. číslo.....150**

- 3) Všichni bydlící jsou povinni postupovat podle instrukcí pracovníků samosprávy a po příjezdu jednotky hasičů, velitele zásahu.
- 4) Při opuštění domu v případě nebezpečí je zakázáno používat výtahy (nebezpečí výpadku elektrické energie a uvíznutí ve výtahu).  
Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.
- 5) Každý požár a to i takový, který se podaří obyvatelům uhasit vlastními silami, jsou obyvatelé domu ze zákona povinni ohlásit odpovědnému požárně-bezpečnostnímu technikovi SBD Krušnohor (možno i prostřednictvím předsedy samosprávy nebo společenství vlastníků nebo technika správy družstva).

#### Přehled důležitých telefonních čísel :

<b>Všeobecná tísňová linka</b>	<b>112</b>
<b>Hasiči</b>	<b>150</b>
<b>Policie státní</b>	<b>158</b>
<b>Policie městská</b>	<b>156</b>
<b>Záchranná služba</b>	<b>155</b>
<b>Plyn – hlášení poruch</b>	<b>1239</b>
<b>Elektrický proud – hlášení poruch</b>	<b>800900666</b>
<b>Vodovody a kanalizace – hlášení poruch</b>	<b>840111118</b>
<b>Stavební bytové družstvo Krušnohor – havárie + výtahy</b>	<b>800136018</b>

## Změnový list

---

Datum platnosti:

1.4.2014

Datum účinnosti:

1.4.2014

Změna:

1

Strana:	Charakteristika změny:
3	V čl. 4 vypuštění odst. 3) držení domácích zvířat