

# DOMOVNÍ ŘÁD

Bytové družstvo Staroměstská 7 a 9, Staroměstská 2054/7, 370 04 České Budějovice, IČ: 25189328 (dále BD)

## Článek 1

### **Obecná ustanovení**

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí bytového domu č.p.2053 a bytového domu č.p. 2054 (dále domu) ve vlastnictví BD. Domovní řád vychází z platných stanov BD, z nájemních smluv a platné legislativy, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ) a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a dalších souvisejících předpisů.
2. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky (dále byt), společné prostory a zařízení v domech. Každý člen družstva, nájemce a podnájemník (dále uživatel) jsou povinni zajistit, aby Domovní řád dodržovaly i osoby, které s nimi byt užívají, nebo je navštěvují.
3. Každý uživatel bytu je povinen počínat si tak, aby neohrožoval, nerušil ani neomezoval ostatní uživatele a zajistil bezpečnost domu.
4. Dodržováním Domovního řádu je možné předcházet poškození, či zcizení majetku BD a zajistit celkovou bezpečnost v domech ve vlastnictví BD a tím snižovat náklady na jejich údržbu a opravy.

## Článek 2

### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména:
  - vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, společné antény, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, vchodu na střechu,
  - zápraží, podchody, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
  - balkony i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů; tyto společné části jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání uživatele,
  - výtahy včetně technologie výtahů, včetně strojoven a výtahových šachet,
  - kolárny, sušárny, společné sklepní prostory, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako součást bytu,
  - rozvody tepla, studené a teplé vody, plynu, elektřiny, odpadní vody, rozvody slaboproudu a zvonková tabla a protipožární zařízení,
  - pozemky v majetku BD a vnější fasáda budovy.

## Článek 3

### **Vzájemná práva a povinnosti**

1. Práva a povinnosti z nájmu bytů jsou upraveny v příslušných ustanoveních NOZ a jeho prováděcích předpisech a předpisech na ně navazujících a nájemní smlouvou. V případě bytů užívaných členy družstva (dále nájemce) jsou práva a povinnosti dále upraveny ve stanovách BD, příp. mohou být upraveny i usneseními členské schůze BD.

2. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající ze smluvních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Pronajímatel - BD je povinen zajistit dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby zajistil uživatelům bytů a nájemcům nebytových prostor plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu a nebytových prostor, tedy využívání všech služeb souvisejících s bydlením a zajišťovat administrativní práce spojené se správou a údržbou domu a dle možností i jeho modernizaci.
4. BD vede technickou dokumentaci budovy a jejích částí, včetně bytů a nebytových prostor. BD pečuje také o zařízení umístěná ve společných částech domu. BD zejména zajišťuje provádění pravidelné údržby, pravidelné revize instalací a zařízení v domě na základě příslušných právních předpisů.
5. Pronajímatel - BD je oprávněn po předchozím písemném oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru, potřebných oprav společných částí, provedení odečtu spotřeby energií, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a plynu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu či nebytového prostoru policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel - BD neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu, nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je nájemce povinen v případě dlouhotrvající nepřítomnosti v bytě oznámit pronajímateli - BD osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, a sdělí pronajímateli - BD kontaktní telefon a adresu na tuto osobu.
7. Nájemce bytu je povinen řádně užívat a udržovat byt a společné části domu v pořádku. Dále nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, stanovami BD a platnou legislativou.
8. Uživatel je povinen při užívání výtahu dodržovat „Návod na používání výtahu“.
9. Nájemce je povinen udržovat byt a jeho vnitřní zařízení, elektroinstalaci a další rozvody, které nejsou součástí společných částí domu na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému a bezpečnému užívání a zajistit na svůj náklad odstranění jejich závad a poškození, které byly shledány příčinou omezení provozu pro ostatní uživatele domu anebo které vyplývají z revizí a prohlídek.
10. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny, umísťovat jakékoliv předměty a zařízení na fasádu budovy, venkovní okenní parapety a okenní rám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.
11. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli - BD veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
12. Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění, přičemž porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
13. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od vydání kolaudačního souhlasu.
14. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození, které na společných částech domu způsobil sám nebo zapříčinil jejich poškození a uhradit i škody, které způsobili ti, kteří byt užívají nebo ho navštěvují.
15. Nájemce nebytového prostoru je povinen užívat tento prostor v souladu s nájemní smlouvou a tímto domovním řádem.

16. Nájemci bytů i nebytových prostor jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytech a nebytových prostorách a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli - BD k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu a nebytového prostoru. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého z bytů či nebytových prostor, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto nájemci.
17. Nájemce je povinen seznámit se s platnými bezpečnostními a hygienickými zákony a předpisy a tyto dodržovat. Především se zdůrazňuje povinnost nájemce seznámit se s obecně závaznými požárními předpisy a tyto dodržovat. Skladování hořlavín je upraveno zvláštními předpisy.
18. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele - BD. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele - BD se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.
19. V případě zániku nájmu bytu a nebytového prostoru je nájemce povinen odevzdat byt a nebytový prostor zpět pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá vyklizený byt a nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
20. Je zakázáno vyhazovat potraviny, krmivo a různé předměty z okna a balkonu domu. Je rovněž zakázáno vyhazovat nedopalky cigaret a klepat popel z cigaret z oken a balkonů domu.
21. V zájmu ochrany majetku nájemce bytu se doporučuje, aby tento měl uzavřeno příslušné pojištění na škody vztahující se k bytu a jeho vybavení.

#### Článek 4

##### ***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. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Vchody, podchody, chodby, průchody a schodiště musí zůstat volné.
2. Společné prostory a zařízení domu se mohou užívat pouze k účelům, k nimž jsou určeny. Pronajímatel - BD může vydat časově omezené povolení k použití společných prostor pro uživatele bytů a nebytových prostor pro jiný účel.
3. Není dovolen vstup na střechu domu bez souhlasu BD s výjimkou mimořádných situací souvisejících s ohrožením zdraví obyvatel domu nebo ohrožením technického stavu domu.
4. Parkování motorových vozidel ve společných částech domu je zakázáno.
5. K uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou umístěna ve společných částech domu, musí být zajištěn vždy volný přístup.
6. Osoba, která z havarijních důvodů uzavřela domovní uzávěr plynu, musí bezodkladně informovat havarijní službu dodavatele plynu a řídit se jejími dalšími pokyny.
7. Vývěsky, nápisy a jiné formy informačních sdělení, které neslouží k potřebám předávání informací BD či správcem domu uživatelům, mohou být umísťovány ve společných částech domu pouze se souhlasem BD.
8. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou na výzvu BD povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor.
9. Nájemci bytů, nebytových prostor a příslušenství k bytům jsou povinni zejména:

- udržovat na vlastní poštovní schránce aktuální označení jmény pro doručování pošty,
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, stoupacím vedením,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo nekontrolovatelně užíváno otevřeného ohně,
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem plísní, zápachu, šíření hmyzu a hlodavců,
  - je zakázáno uskladňovat věci mimo sklepní kóje,
  - při uskladnění věcí ve sklepních kójích musí uživatel dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
10. Domovní odpad jsou uživatelé bytů a nájemci nebytových prostor povinni ukládat pouze do kontejnerů k tomu určených. Skladování odpadů ve společných prostorách je zakázáno.
  11. Je zakázáno kouření ve všech společných prostorách domu.
  12. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení holubů a ostatního ptactva na balkonech a oknech bytů ani ve společných částech domu.

## Článek 5

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé bytů a nájemci nebytových prostor jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak v jeho okolí. Úklid společných prostor je zajišťován externí firmou, přičemž náklady na úklid jsou hrazeny z fondu oprav, ale mohou být se souhlasem členské schůze rozúčtovány mezi nájemce v souladu s nájemní smlouvou a platnou legislativou.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno tuto činnost provádět z oken a balkónů.
3. Je zakázáno obsah svých schránek (především reklamy) vyhazovat na zem, nebo ponechávat kdekoliv u schránek a jejich okolí. Rovněž je zakázáno vhazovat svůj obsah schránek do jiných poštovních schránek, či schránky BD.
4. Nájemci bytů plně odpovídají za osoby, kterým vydali klíče a čipy k otvírání dveří od domu. Uživatelé bytů plně odpovídají za osoby, kterým umožnili vstup do domu, a dále za jimi způsobené škody a nepořádek. Mimořádné znečištění společných částí domu je uživatel bytu povinen neprodleně odstranit.
5. Odpadky vzniklé při běžném užívání bytu se ukládají do nádob k tomu určených takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší čistota jejich okolí. Není dovoleno ukládat do nádob odpad vzniklý při přestavbě bytu. Nepotřebné a rozbité zařizovací předměty a další odpad nesouvisející s běžným užíváním bytu jsou povinni uživatelé bytů odvážet do sběrných dvorů. Představenstvo může v odůvodněných případech zorganizovat hromadný odvoz odpadu odloženého ve společných částech domu.

## Článek 6

### **Klíče a jejich užívání**

1. Každý nájemce bytu má nárok na klíč od vstupních dveří domu včetně čipu k otvírání dveří, od vstupních dveří do sklepních prostor a od kolárny s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům představenstva nebo jiným osobám se souhlasem představenstva (např. výtahová šachta a strojovna, střecha atd.). Za výrobu kopií klíčů a nakládání s kopiemi klíčů je odpovědný každý nájemce. V případě, kdy výrobu kopií zajišťuje BD, děje se tak na náklady nájemce požadujícího jejich výrobu.
2. Klíče od domovních dveří včetně čipu k otvírání dveří užívají i členové domácnosti nájemce, popřípadě ostatní uživatelé bytů, ve výjimečných případech mohou být klíče zapůjčeny i osobám, které v domě nebydlí (ošetřování nemocného, uklízečka apod.).

3. Každý uživatel bytu a nebytových prostor musí zajistit uzamčení vchodových dveří do domu v době nejpozději od 22.00 hodiny.
4. Každý nájemce je povinen po zániku práva nájmu bytu odevzdat všechny klíče, které má k zámkům v domě včetně klíčů od bytu pronajímateli - BD, a to bez náhrady.
5. Uživatelé bytů jsou při použití dálkového otevírání dveří domu z bytových telefonů povinni zkontrolovat, koho do domu vpouštějí a neotvírat dveře automaticky bez dotazu přes telefon.

#### Článek 7

##### ***Praní a sušení prádla***

1. Praní prádla v pračkách pro domácnost je povoleno za podmínky dodržení nočního klidu tj. od 22.00 hod. do 06.00 hod.. V případě poškození a závad, které vzniknou v bytu nájemce, případně v bytu pod ním z důvodu praní, je jeho nájemce povinen odstranit na svůj náklad, a to i v případě škod způsobených na společných částech domu.
2. Společnou sušárnu je oprávněn používat každý nájemce. Provoz v sušárně organizuje představenstvo.
3. V sušárně není dovoleno uskladňovat jakékoliv odložené předměty nebo zařízení. Je zde zakázáno kouřit a používat otevřeného ohně.

#### Článek 8

##### ***Užívání sklepů***

1. Ve sklepech není dovoleno uskladňovat odložené předměty a nepotřebná zařízení z bytu.
2. Sklepní kóje jsou určeny především k ukládání věcí uživatelů bytů. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat platné hygienické předpisy a učinit taková opatření, aby věci uskladněné v jeho sklepní kóji nebyly zdrojem zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců, případně jiné nákazy.
3. Ve sklepních kójích je zakázáno skladovat nebezpečné chemické a hořlavé látky.
4. Ve sklepech není dovoleno kouřit a užívat otevřeného ohně.

#### Článek 9

##### ***Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí***

1. Předměty nevzhledné, nečisté a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v okenních a balkónových prostorech.
2. Květiny v oknech a na balkónech musí být zajištěny proti pádu a nesmí svým růstem poškozovat fasádu domu.
3. Je třeba dbát na to, aby voda při zalévání květin a z pověšeného prádla nestékala po konstrukci domu do nižších pater. Vyvěšené a vykládané předměty a věci nesmí stínit okna a balkony jiných nájemců bytů.

#### Článek 10

##### ***Zvířata v domě a společných prostorech domu***

1. Chovat psy, kočky a jiná drobná domácí zvířata je povoleno jen za podmínky, že počtem, hlukem a pachem neruší ostatní uživatele bytů v domě a nejsou zdrojem zdravotních závad a neznečišťují společné části domu.
2. Chovatel zvířat je povinen zajistit, aby se chovaná zvířata nezdržovala ve společných částech domu bez dozoru.
3. Každý uživatel bytu je povinen odstranit sám nebo na své náklady znečištění nebo závady, které na společných částech domu nebo pozemku způsobilo domácí zvíře, které chová. Stejnou povinnost má i v případě, že ke znečištění nebo závadám došlo domácím zvířetem chovatele, který byl u něho na návštěvě.
4. Chov užitkových domácích zvířat (slepice, králíků aj.) je zakázán. Rovněž tak chov jedovatých a nebezpečných zvířat.
5. Pro chov a držení zvířat platí ustanovení § 2258 NOZ. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli – BD.

## Článek 11

### ***Klid v domě***

1. Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby oni sami a dále osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, užívali byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem a zápachy.
2. V době od 22.00 hod. do 06.00 hod. jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid. V době tohoto klidu smí být provozována zařízení vydávající a šířící hluk jen takovým způsobem, aby ostatní nezúčastněné osoby nebyly nikterak rušeny.
3. V případě schválené rekonstrukce, či jiných prací v domě a při použití hlučných nástrojů jako např. příklepová vrtačka, sbíjecí kladivo a za použití hlučných ručních nástrojů (kladivo, sekáč, škrabka na stěnu aj.) jsou uživatelé bytů povinni tyto práce provádět jen v pracovních dnech a o sobotách od 8.00 hod. do 20.00 hod.. V neděli a o svátcích je povoleno provádět tyto práce pouze s výslovným souhlasem představenstva v dohodnutém časovém úseku.
4. Uživatel bytu, který plánuje provádět ve svém bytu hlučné práce trvající déle než jednu hodinu, je povinen písemně informovat o svém záměru představenstvo a uživatele ostatních bytů v domě vyvěšením oznámení na nástěnku. V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a tel. číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování tohoto ustanovení Domovního řádu při provádění prací.
5. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

## Článek 12

### ***Závěrečná ustanovení***

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení Domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů a nájemce nebytových prostor v domě.
3. Opakované a hrubé porušování Domovního řádu a požárních předpisů a směrnic může vést k ukončení nájemní smlouvy.
4. Představenstvo je povinno zajistit, aby Domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě, které je běžně přístupné všem uživatelům bytů a nájemcům nebytových prostor.

Tento Domovní řád byl schválen usnesením představenstva dne 4.února 2019 a tímto dnem nabývá účinnosti.