

## Domovní řád

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných prostor domu, který je ve vlastnictví subjektu:

**Bytové družstvo M. Chlajna 1280/7**, M. Chlajna 7, 370 05 České Budějovice, IČ: 25188747 (dále jen BD).

Uživateli bytů jsou členové BD – nájemníci bytů nebo podnájemníci, kteří mají platnou podnájemní smlouvu, uzavřenou se souhlasem BD.

Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi BD a uživateli bytů vyplývá ze stanov BD, v částech neupravených ve stanovách z občanského zákoníku v platném znění.

Domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytových jednotek a společných prostor domu BD, jakož i pro všechny další osoby vstupující do domu, pobývající v něm i krátkodobě.

### II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou ze stavebního hlediska určeny k bydlení.
2. Nebytovým prostorem jsou takové prostory, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení (nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu). BD neprovozuje a nepronajímá nebytové prostory.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní boxy).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání:
  - a) základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda
  - b) schodiště, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu (vyjma vstupních dveří do bytů a jejich příslušenství)
  - c) společné sklepní prostory vyjma sklepních boxů
  - d) kolárny, úklidová místnost
  - e) výtah a jeho příslušenství
  - f) rozvody domácích telefonů a zvonků – instalace končí u rozváděče, popř. koncového zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či jiných obdobných služeb
  - g) rozvody tepla
  - h) rozvody vody – rozvody vody končí u bytového vodoměru
  - i) kanalizace – rozvody končí u zaústění do svislých stoupacích potrubí v instalačních šachtách
  - j) rozvody elektřiny – rozvody silnoproudé elektroinstalace končí u bytového elektroměru
  - k) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách) – rozvody vzduchotechniky končí u zaústění do společného potrubí

- l) osvětlení společných částí domu
- m) rozvody společné televizní antény
- n) přístupové chodníky, které jsou ve vlastnictví BD
- o) stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### III. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ BYTU / NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytových jednotkách, společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo finanční náhrada.
3. Bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a bez stavebního povolení či ohlášení nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě. Není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
4. Uživatel bytu, který ho poskytne do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou seznámeny s domovním řádem v celém rozsahu a že budou dodržovat další obecně platné zásady slušného občanského soužití. Pokud by osoby užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má osoba odpovědná za správu domu právo člena družstva – nájemce vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podnájemního vztahu na základě odejmutí souhlasu BD s podnájemem bytu.
5. Uživatel bytu 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 umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a k provádění odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
6. Výlevky a splachovací zařízení je nutno užívat výhradně takovým způsobem, aby nedocházelo k ucpávání (mechanické nečistoty, tuky). Je zakázáno do nich vylévat jakékoli nebezpečné látky (zejména chemické prostředky).
7. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch uvnitř bytové jednotky patří:
  - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a co umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
  - b) používat pouze takové elektrické spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu;
  - c) pravidelně (minimálně 2x ročně) protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádržky na WC, aby nedošlo k jejich znehynění;

- d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na WC.
8. V případě havarijních situací je uživatel bytové jednotky povinen sdělit na vyzvání své telefonní číslo a optimálně též e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu. Tyto informace je uživatel povinen udržovat v aktuálním stavu.
9. V případě nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit družstvu nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo sklepního boxu tam, kde jsou uzávěry rozvodů, bude-li toho nezbytně zapotřebí.

#### IV. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel bytu povinen:
  - a) dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu;
  - b) dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy;
  - c) zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat;
  - d) nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku kolem domu;
  - e) dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit;
  - f) dodržovat veškeré právní předpisy vztahujících se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu.
3. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení a je možné ho oprávněně držet v bytě, je uživatel povinen na požádání předložit toto povolení osobě odpovědné za správu domu.

#### V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ 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.
2. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.)
3. Vstup na střechu domu, do boxu předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
  - a) umožnit přístup k uzávěrům vody, uzávěrům rozvodů tepla a ke všem měřičům;
  - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně ve všech prostorách domu;
  - c) dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách domu;
  - d) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu nebo jiných nepříznivých vlivů;

- e) informovat družstvo nebo správce domu o okolnostech, které by mohly zapříčinit omezení provozuschopného stavu zařízení v domě; na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

## VI. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Pro instalaci venkovních zařízení (např. antén a jejich svodů) při využití společných prostor domu je vždy třeba předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu.
2. Použití přídatných konstrukcí (sušáků nebo jiných konstrukcí připevněných k fasádě), které přesahují půdorys budovy či lodžie, je zakázáno.
3. Individuální umístování jakýchkoli reklamních štítů či nápisů bez písemného souhlasu BD je zakázáno.
4. Jsou zakázány takové individuální úpravy vnějších částí bytů nebo lodžii, které by narušovaly celkový vzhledem domu (barevné úpravy lodžii a fasády).
5. Květiny v oknech a v lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neovlivňovala jiné uživatele bytů.

## VII. ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU V DOMĚ A OKOLÍ

1. Uživatelé bytů a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Uživatelé bytů jsou povinni provádět základní očistu bezprostředně před užívaným bytem (rohožky, prostor před dveřmi).
3. Pravidelné úklidové práce ve společných částech domu se provádějí podle rozhodnutí členské schůze BD. Pokud je úklid zabezpečen externím subjektem za úplatu, uživatelé bytů se podílejí na úhradě nákladů na základě obvyklých pravidel.
4. Náklady na mimořádné úklidové práce, čištění prostor domu nebo údržbu okolí, kdy není možné spravedlivě požadovat od uživatelů bytů podíl na jejich rozúčtování, nese BD.

## VIII. ODEMYKÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé bytů jsou povinni bezpečně zavírat vstupní dveře a nenechávat je bezdůvodně otevřené (zablokované). Je nutné minimalizovat otevření dveří jen na nezbytně nutnou dobu pro nakládku nebo vykládku materiálu, např. při stěhování.
2. Uživatelé bytů jsou povinni se při otevírání vstupních dveří do domu pomocí ovládní z bytu přesvědčit, že do domu vstupuje osoba v domě nebydlící oprávněně.
3. V případě, že členská schůze BD rozhodne o tom, že dům bude v noční době od 22:00 do 6:00 hodin fyzicky uzamčen, jsou všichni uživatelé bytů povinni toto rozhodnutí respektovat.
4. Uživatelé bytů jsou povinni si na své náklady zajistit chybějící klíče od domovních dveří a společných prostor.
5. Klíče od vyhrazených společných prostor (strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou dle rozhodnutí členské schůze BD uloženy na určeném místě, resp. u konkrétní pověřené osoby; manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.

## IX. KLID V DOMĚ

1. Všichni uživatelé bytů jsou povinni užívat byty a společné prostory v domě v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele hlukem, zápachem, kouřem a jinými nepříznivými vlivy.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.
3. V době od 20:00 do 8:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, kdy se neprovádějí hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Stavební hlučné práce je vhodné omezit ve dnech pracovního klidu a o svátcích.
4. Uživatel jednotky, který plánuje provádět v bytě hlučné práce trvající déle než jednu hodinu, je povinen informovat o svém záměru osobu z vedení BD, která je odpovědná za technickou správu domu. Uživatele ostatních bytů informuje vyvěšením oznámení na obvyklé místo (nástěnka, výtah) nebo jiným dohodnutým způsobem (např. e-mailem). V oznámení tento uživatel uvede identifikaci bytu, předpokládaný časový rozsah hlučných prací a připojí telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto Domovního řádu při provádění hlučných prací.
5. Z obecného pohledu jsou všichni uživatelé bytů povinni se chovat ohleduplně, s cílem respektovat právo na klid ostatních uživatelů.

## X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a vnitřních předpisů BD.
2. Domovní řád byl přijat usnesením členské schůze BD dne: 24.06.2021
3. Domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem přijetí usnesení členské schůze BD.
4. Po jeho schválení bude k dispozici na webových stránkách BD.

České Budějovice 24. června 2021

Za představenstvo BD:



Ing. Bohumír Blažek, předseda BD

