

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, příslušenství k bytům, společných částí domu a nebytových prostor, které se nachází v domech, které jsou ve vlastnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice, IČ:00035351, se sídlem Teplice, Gagarinova 1558, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297 (dále jen „**družstvo**“), nebo v domech rozdělených na jednotky, z nichž alespoň některé jsou ve vlastnictví družstva. V domech rozdělených na jednotky se tento domovní řád vztahuje jen na nájemce bytů (nebytových prostor), které jsou jednotkou ve vlastnictví družstva.
- 2) Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto domovním řádem se považuje za porušení povinnosti nájemců užívat byt (nebytový prostor) řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- 3) Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni zajistit dodržování tohoto domovního řádu osobami, které spolu s nimi či z titulu jejich užívacího práva byt (nebytový prostor) užívají nebo které z titulu jejich práva užívat byt či nebytový prostor do domu vstupují.

### Čl. 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) 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, ke společenské nebo k zájmové činnosti, garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytů ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím bytů jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, spížní komora mimo byt apod.).
- 4) Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání.

### Čl. 3

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

- 1) Práva a povinnosti osob bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě upravují zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stanovy družstva a tento domovní řád.
- 2) Družstvo zajišťuje bydlícím, jakož i uživatelům nebytových prostor, v rozsahu svých pravomocí plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
- 3) Nájemci bytů (nebytových prostor), jakož i další osoby, které se v domě zdržují či do něj vstupují z titulu jejich práva užívat byt (nebytový prostor) a další prostory v domě, jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání

- porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě.
- 4) Nájemce bytu (nebytového prostoru) nesmí provádět stavební úpravy bytu (nebytového prostoru) ani jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Je-li třeba k provedení zamýšlené stavební úpravy ohlášení stavebnímu úřadu či stavební povolení, je nájemce povinen je opatřit.
  - 5) Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, či přípojek internetu lze jen po předchozím projednání s družstvem za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné právní předpisy a normy. Antény, které byly namontovány, aniž byly dodrženy uvedené podmínky, mohou být odstraněny na náklad toho, kdo je při absenci těchto podmínek instaloval.
  - 6) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen umožnit vstup do bytu (nebytového prostoru) v případě, že to vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů (nebytových prostor), popř. společných částí domu, nebo opatření směřující k likvidaci nebo k zamezení šíření obtížného hmyzu a jiných škůdců.
  - 7) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je rovněž povinen umožnit vstup do bytu (nebytového prostoru) za účelem instalace, kontroly, údržby a odečtu zařízení pro měření a regulaci tepla, jakož i teplé a studené vody.
  - 8) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je též povinen umožnit po předchozím ohlášení prohlídku bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění jeho stavu.
  - 9) Uživatel bytu je povinen označit zvonky a poštovní schránku řádnou jmenovkou.
  - 10) V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytového prostoru) z důvodu havárie apod. je povinností nájemce v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
  - 11) Sběr a hromadění odpadů v bytech je přísně zakázáno.
  - 12) Společné prostory lze užívat pouze k určenému účelu. Jejich užívání nesmí omezit práva ostatních uživatelů domu. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola apod.) ani k jejich případnému čištění. Prostory za výtahy a výklenky před byty smí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola apod.) pouze se souhlasem družstva. Vypínače bez časových spínačů je každý jejich uživatel povinen vypnout bezprostředně po té, kdy nebude již potřebovat osvětlení společných prostor, které užil. Všem uživatelům je zakázáno připojovat na společný rozvod elektrické energie jakékoliv spotřebiče.
  - 13) Nájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo v domě k nadměrnému obtěžování spolubydlících hlukem, prachem, kouřem, parami, pachy a pevnými a tekutými odpady.
  - 14) Na střechy domů mohou vstupovat pouze oprávněné osoby za účelem kontroly, provedení opravy nebo údržby. Jiným osobám je vstup na střechu zakázán.
  - 15) Sušit prádlo lze mimo byt pouze v místnostech k tomu určených. Instalovat sušák prádla na konstrukci domu lze jen po předchozím projednání s družstvem za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné právní předpisy a normy. Sušáky, které byly namontovány, aniž byly dodrženy uvedené podmínky, mohou být odstraněny na náklad toho, kdo je při nedodržení těchto podmínek instaloval.
  - 16) Nájemci bytů jsou povinni zdržet se užívání balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde

umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Na balkonech a lodžích je zakázáno grilování na otevřeném ohni i jakékoliv jiné nakládání s otevřeným ohněm.

- 17) Zákaz kouření platí bez výjimky ve všech společných prostorách, zejména pak v kabinách výtahů, na schodištích, chodbách, ve sklepích a ostatních suterénních místnostech, jakož i ve schůzových místnostech. Je přísně zakázáno vyhazovat z oken, balkonů a lodžii předměty, odpadky, nedopalky kuřiva, vyklepávat koberce, rohožky jakož i další věci mimo místa k tomu určená.
- 18) Každý uživatel bytu (nebytového prostoru) je povinen:
  - a) počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek, manipulaci s nimi, nebo s otevřeným ohněm či s jiným možným zdrojem zapálení,
  - b) zajistit přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům plynu, vody a topení,
  - c) plnit příkazy a dodržovat zákony a další obecně závazné právní předpisy, které se týkají požární ochrany,
  - d) zajistit přístup k bezpečnostním zařízením a prostředkům požární ochrany za účelem jejich včasného použití.
- 19) Bez souhlasu družstva je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
- 20) Bezodůvodná 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, s indikátory na rozúčtování nákladů tepla a dalších médií, regulačními armaturami atd., je přísně zakázána.
- 21) V blízkosti vchodu do domu se nesmí shromažďovat osoby bydlící v domě, včetně osob je navštěvujících tak, aby nedocházelo k omezování volného přístupu do domu dalším osobám zde bydlícím a jejich návštěvám či k jejich obtěžování.
- 22) Pořádání venkovních posezení spojených s konzumací potravin je dovoleno pouze na místech vyhrazených k tomuto účelu, které se nenachází v bezprostředním okolí domu.

#### **Čl. 4**

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

- 1) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen se podílet na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepích, vchodových dveří a na odklizení nečistot z vchodů a přilehlého okolí k domu; v zimě pak též na odklizení sněhu, odstraňování zmrzků či jiných závad ve schůdnosti vstupního schodiště a vchodů, podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.
- 2) Při nesplnění povinností uvedených v odst. 1 tohoto článku je nájemce povinen uhradit cenu provedení náhradního úklidu jinou osobou. Výši částky za neprovedený úklid stanovuje každoročně svým usnesením představenstvo družstva.
- 3) Povinnost úklidu v rozsahu uvedeném v odst. 1 tohoto článku nemají nájemci bytů (nebytových prostor) v domech, ve kterých tyto práce zajišťuje samotné družstvo

dodavatelským způsobem, přičemž nájemci bytů (nebytových prostor) na úhradu ceny úklidu přispívají.

## **Čl. 5**

### **Sklepy**

- 1) Společné sklepní prostory musí být přístupné všem uživatelům bytů v domě. Všichni uživatelé jsou povinni tyto prostory řádně zamykat.
- 2) Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních prostorách je přísně zakázáno.
- 3) V době, kdy dochází k poklesu venkovních teplot pod bod mrazu, popř. pokud takový pokles teplot lze očekávat, musí být sklepní okénka uzavřena.
- 4) Jsou-li ve sklepě (sklepních kójích) ukládány potraviny, je uživatel povinen učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
- 5) Je zakázáno parkovat ve sklepních prostorách motocykly nebo jejich podstatné části, včetně pohonných hmot, olejů a dalších hořlavých látek.
- 6) Ve společných částech sklepních prostor přístupných všem či více uživatelům bytů v domě je bez souhlasu družstva zakázáno cokoli skladovat (zejména např. nábytek, lednice, pračky, pneumatiky apod.).

## **Čl. 6**

### **Provoz prádelen, sušáren, koláren, kočárkáren a mandloven**

- 1) Způsob užívání a provozní podmínky prádelen, sušáren, koláren, kočárkáren a mandloven stanoví členská schůze samosprávy. S písemným souhlasem většiny nájemců bytů v domě může členská schůze samosprávy rozhodnout o zrušení prádelny, sušárny či mandlovny.
- 2) Po použití prádelny, sušárny či mandlovny uvede uživatel prostory do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav prostoru a jeho zařízení.

## **Čl. 7**

### **Chov domácích zvířat**

- 1) V případě chovu domácích zvířat jsou uživatelé bytů povinni dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování ostatních nájemců bytů, sice zejména pachem, hlukem, štěkotem nebo znečištěváním společných prostor domu.
- 2) Uživatel bytu nesmí nechat volně pobíhat jím držaná domácí zvířata ve společných prostorách domu, nesmí je chovat ve sklepě. Musí zajistit, aby jím držaná zvířata neznečišťovala společné prostory domu a pozemku užívaného společně s domem a případná znečištění odstranit.
- 3) Uživatelé bytů jsou povinni se zdržet chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

## **Čl. 8**

### **Klíče od uzamykaných společných prostor**

- 1) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou zpravidla k dispozici u delegáta či u jiné určené osoby.

## **Čl. 9**

### **Klid v domě**

- 1) Bydlící jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem. Současně jsou povinni zajistit, aby stejným způsobem se chovaly i jejich návštěvy, a další osoby vstupující do domu z titulu jejich práva užívat byt (nebytový prostor).
- 2) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou bydlící i uživatelé bytů povinni dodržovat v domě a v jeho bezprostředním okolí noční klid.
- 3) Práce s nadměrnou hlučností smí nájemce bytu provádět pouze v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. mimo neděle a svátků.

## **Čl. 10**

### **Vývěsky, nápisy a další informační zařízení**

- 1) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
- 2) Po zániku práva na umístění informačních zařízení je nájemce bytu (nebytového prostoru) povinen neprodleně takové informační zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo, na němž bylo umístěno, do původního stavu.
- 3) Zakazuje se umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání důležitých informací týkajících se poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním společných částí domu bez písemného souhlasu družstva.

## **Čl. 11**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tento domovní řád schválilo a přijalo shromáždění delegátů dne 17. 5. 2016.
- 2) Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 17. 5. 2016.