

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Stavební bytové družstvo Chomutov

### Článek 1

#### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Vznik a zánik nájmu družstevního bytu a základní práva a povinnosti Stavebního bytového družstva Chomutov (dále jen družstvo), jako organizace spravující bytový majetek (nebytové prostory) občanů, při užívání bytu (nebytových prostor) upravuje Občanský zákoník a Stanovy družstva.

Základní pojmy:

- 1) Uživatelem jednotky se rozumí vlastník jednotky, nájemce, podnájemce, členové jejich domácností a všechny osoby, jímž vlastník či nájemce jednotky umožní vstup do jednotky a do budovy.
- 2) Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu – místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 3) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 4) Společnými částmi domu jsou ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit uživatelům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prádelny, mandlovný, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny. Lodžie, balkóny přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. oplocení, přístupové chodníky, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Mezi základní povinnosti všech uživatelů bytu patří:

- 1) Uživatel je povinen užívat byt pouze v souladu s jeho účelem tj. k bydlení a užívat byt a přidělené společné prostory tak, aby neohrozili a nerušili ostatní spolubydlící v domě. Právo soukromí uživatele končí tam, kde začíná narušovat soukromí ostatních uživatelů.
- 2) Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu, ani jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. Jde například o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takovéto úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace. Nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěrů oken, lodžii apod. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby uživatel provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 3) Dbát o pořádek a čistotu společných prostor, neníčit a neznehodnocovat společný majetek.
- 4) Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů. V případě havárie nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt, nebo jeho příslušenství a to vždy za přítomnosti člena výboru samosprávy, nebo nezúčastněné osoby a asistence policie. Musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele.

### Článek 2

#### Užívání společných prostor a zařízení

- 1) Společných prostor a zařízení se užívá k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště, prádelny, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volně. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení

- domu ve společných prostorách zásadně není dovoleno, zejména u hydrantů, na balkónech v mezipatrech a v prostorech nouzového úniku.
- 2) O čistotu a pořádek ve společných prostorách se starají uživatelé bytů. Způsobí-li mimořádné znečištění uživatel bytu, je povinen neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou za týden. Stejně často je potřeba zametat a čistit schody do sklepa, volné prostory ve sklepech, na půdě a také čistit zábradlí. Alespoň dvakrát ročně je třeba čistit schodištní okna a osvětlení a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení. Není-li prováděn řádný úklid společných prostor je družstvo oprávněno potřebný úklid zajistit na náklady uživatelů bytů v domě.
  - 3) Smetí a odpady se vysypávají do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Veškeré předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umisťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Nakládání s odpadem je upraveno samostatnou vyhláškou.
  - 4) Uživatelé bytu jsou povinni označit zvonek a poštovní schránku jménem, byt a sklepní kóji číslem bytu.
  - 5) Vývěsky, reklamy, nápisy a jiné informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem družstva. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede věc svým nákladem do původního stavu.
  - 6) Ke komínovým dvířkům, k hlavnímu uzávěru dálkového vytápění, vody a plynu, k vodoměrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorách určených k výhradnímu užívání uživatele bytu, nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu, nebo nebytových prostor.
  - 7) Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, dálkového topení apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům bytu včas oznámeno.
  - 8) Jakékoliv opravy pojistek a zásahy do elektrického vedení, jakož i připojování předdimenzovaných elektrospotřebičů, různá provizorní vedení do sklepních kójí, půd a společných prostor není dovoleno.
  - 9) Každý uživatel bytu má dva klíče od vstupních dveří do domu a do bytu. Další náhradní klíče od vstupních dveří do domu a do bytu si uživatel bytu musí opatřit na svůj náklad. Po zániku práva na užívání bytu je uživatel bytu povinen odevzdat družstvu všechny klíče, které má k zámkům v domě a bytě, od sklepa a poštovní schránky bez náhrady.
  - 10) Vchodové dveře do domu nesmí být uzamčeny, neboť slouží jako únikové cesty a tyto musí být vždy průchodné a otvíratelné bez použití klíče v souladu s § 10 vyhlášky 23/2008 Sb..
  - 11) V prádelnách lze prát jen prádlo uživatelů bytů a příslušníků jejich domácnosti. Po použití prádelny je uživatel prádelny povinen ji řádně uklidit, vyčistit a odevzdat bez odkladu klíč osobě určené samosprávou. Tato osoba kontroluje stav zařízení v prádelně i prádelnu samu. Toto ustanovení platí obdobně i pro sušárny.
  - 12) Ve společných prostorách není dovoleno uskláňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíče od společných prostor musí být kdykoliv a snadno dosažitelné. Určení způsobu využití společných prostor je v kompetenci členské schůze samosprávy. V době mrazů musí být okna ve všech společných prostorech uzavřena.
  - 13) Sklep (sklepní kóje) tvoří součást příslušenství bytu a je uživateli přidělen. Označuje se shodným číslem jako byt. Platí zde obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování hořlavín všech tříd, plynových a tlakových láhví, pohonných hmot, toxikologických látek, motorových olejů a motocyklů. V případě, že jsou sklepní prostory znečištěny, nebo jsou v nich uskladněny předměty vyjmenované výše, je výbor samosprávy oprávněn, po předchozím upozornění uživatele bytu, odstranit je na jeho náklady. Jsou-li ve sklepech uskladněny potraviny, učiní uživatel bytu taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních prostorách je zakázáno.
  - 14) Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. To platí především pro rovné střechy, kde dochází chozením k nadměrnému poškozování střešní krytiny. Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím jednání s družstvem a za podmínek dohodnutých. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu družstva, nebo nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s družstvem, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány společné televizní antény, nebo je zavedena kabelová televize, je zřizování individuálních televizních antén zakázáno. Vlastník antény odpovídá podle obecních předpisů za škodu způsobenou družstvu při zřizování a užívání antény a nesplnění podmínek dohodnutých pro instalaci antén.
  - 15) Je zakázáno garážování všech motorových vozidel mimo místa určená ke garážování, především na chodbách, sklepech, kočárkárnách a ostatních společných prostorách. V garážích (i v garážích pro jednostopá vozidla) vestavěných do domů je zakázáno provádět jakékoliv opravy spojené se zkušebním spouštěním motoru.
  - 16) Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi a konstrukce oken.
  - 17) Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je dovoleno, jen pokud tato zvířata nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domech a neobtěžují ostatní obyvatele domu. Chovatel je povinen zejména dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu. Dojde-li k znečištění, je chovatel povinen znečištění odstranit, dále pak zamezit volnému pobíhání zvířat. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepech, na chodbách a v jiných prostorách domů je zakázáno. Chovatelé psů jsou povinni

se řídit obecně závaznou vyhláškou o místním poplatku ze psů a obecně závaznou vyhláškou, kterou se stanoví pravidla pro pohyb psů na veřejném prostranství.

- 18) Uživatelé bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí, případně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 06:00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V té době není dovoleno hrát hlučně na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače apod., aby hluk nezáležal do okolí. Pokud někteří uživatelé bytů pracují v nočních směnách, je třeba na jejich upozornění zamezit hluku v okolí bytu i ve dne.
- 19) Je zakázáno krmení ptactva, především holubů, jak na balkónech a ve společných částech domu, tak i v okolí domu.
- 20) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky.
- 21) Větrání bytů do vnitřních společných prostor domu není dovoleno.
- 22) Vstup do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

### Článek 3

## Účast uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu

- 1) Účast uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu je zajištěna pomocí domovních samospráv, které zřizuje představenstvo družstva a zároveň stanoví okruh jejich působnosti.
- 2) Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži příslušné samosprávy (zvýšením nájemného).

### Článek 4

## Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Družstvo je povinno zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
- 2) Porušování povinností uvedených v tomto Domovním řádu bude podkladem k návrhu na zahájení správního řízení před příslušným správním orgánem. Porušování domovního řádu může být dále důvodem k vyloučení člena družstva ve smyslu příslušného ustanovení Stanov SBD Chomutov.
- 3) Některé objekty ve vlastnictví SBD Chomutov jsou monitorovány za pomoci kamerového systému za účelem ochrany majetku a osob (uživatelů jednotky).
- 4) Vydáním tohoto Domovního řádu, který schválilo představenstvo družstva svým usnesením č. 166/2014 dne 25.11.2014, se ruší dosavadní Domovní řád družstva platný od 1.1.2002. Platnost tento Domovní řád nabývá dne 1. 1. 2015.

V Chomutově 25. 11. 2014

**Ing. Radek Jelínek v.r.**  
místopředseda představenstva

**Josef Tvrdý v.r.**  
předseda představenstva