

# DOMOVNÍ ŘÁD

## BYTOVÉHO DRUŽSTVA Nad Střelnicí

### Článek 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí v domě bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

### Článek 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. garáže). Nebytové prostory nejsou 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 boxy apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, sušárna, kočárkárna, komíny, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### Článek 3

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Nájemci bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může být zpřístupnění bytu zajištěno policií i bez souhlasu nájemce na základě předběžného opatření soudu. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. Nájemce 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 či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidla studené vody.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

#### **Článek 4**

#### **Držení domácích zvířat**

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domů a byla dodržována čistota v domě. Vzhledem k bezpečnosti ostatních nájemců jsou majitelé psů povinni pohybovat se ve společných prostorách domu výhradně se psy opatřenými náhubky. Podmínky chovu zvířat na území města Brna jsou upraveny příslušnou vyhláškou Magistrátu města Brna, v době vydání tohoto domovního řádu jde o vyhlášku č. 12/1993.

#### **Článek 5**

#### **Užívání společných částí (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 nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup k společným zařízením domu, jako např. uzávěry, hydranty, měřiče.
3. Nájemcům je zakázán vstup na střechu domu.
4. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena, s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubů a jiného zvířectva do domu.
5. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a používat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

#### **Článek 6**

#### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu bytového družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **Článek 7**

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

Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých, pokud není úklid prováděn jinou osobou za úhradu.

## **Článek 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 20.00 do 6.00 hodin. Vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech uživatelů, může členská schůze samosprávy, nájemců družstevních bytů nebo společenství vlastníků rozhodnout o tom, že dům bude uzavřen stále. Potom jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí správy domu uloženy na určeném místě.

## **Článek 9**

### **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid, v této době je zakázáno:
  - vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit apod.
  - rovněž je povinnost nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

## **Článek 10**

### **Udržování čistoty veřejných prostranství a schůdnosti chodníků**

Udržování čistoty veřejných prostranství je upraveno příslušnou vyhláškou Magistrátu města Brna.

1. Každý je povinen neprodleně odstranit znečištění veřejného prostranství, které způsobil.
2. Za zabezpečení čistoty veřejných prostranství, fasád a chodníků odpovídá vlastník nemovitosti.
3. Družstvo odpovídá za čistotu přilehlých (přístupových) chodníků k domu a prostranství, která vlastní.
4. V zimním období odpovídá družstvo za schůdnost přilehlých (přístupových) chodníků k domu.
5. Znečištění způsobené zvířaty neprodleně odstraní osoba o ně pečující.

**Článek 11**  
**Zimní údržba**

Odpovědnost za výkon zimní údržby je stejná jako odpovědnost za udržování čistoty veřejných prostranství.

**Článek 12**  
**Odkládání pevného domovního odpadu, starých a neupotřebitelných věcí**

1. Pevný domovní odpad, staré a neupotřebitelné věci mohou být odkládány jen do k tomu určených sběrných nádob a kontejnerů.
2. Majitel domu (správa domu) je povinen zajistit provádění úklidů stanoviště sběrných nádob na pevný domovní odpad, zajistit schůdnost přístupových cest (odstranění sněhu v zimním období, odstraňování překážek bránících přemístění sběrných nádob k vozidlům).

**Článek 13**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Správu bytového domu zajišťuje společnost Brněnská správa nemovitostí, s.r.o. se sídlem Jiráskova 222/18, Brno, 602 00.

Domovní řád byl schválen představenstvem Bytového družstva Nad Střelnicí, družstvo a nabývá platnosti dnem 23.10.2004.

.....  
za Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo