

Domovní řád

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domech, jejichž vlastníkem nebo spoluvlastníkem je Stavební bytové družstvo Třebíč, dále jen „družstvo“, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a Stanovami družstva.
2. V domech, kde bylo ustaveno společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou podle zákona o vlastnictví bytů, platí tento domovní řád jen pokud příslušné shromáždění vlastníků neschválí vlastní pravidla pro užívání bytů.

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 (napříkl. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliery). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené ke společnému užívání (např. střecha, základy, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, prádelna, sušárna, kočárkárna, kotelna, společná anténa, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, prostředky PO,...) i ty části, které jsou příslušenstvím domu (např. studna, oplocení, dvůr,..) a vedlejší stavby, pokud je bytový dům obsahuje.
5. Pro účely tohoto řádu se dále pod pojmem „družstvo“ rozumí odpovědná osoba určená představenstvem družstva, příslušný útvar družstva nebo orgán samosprávy.
6. Pro účely tohoto řádu se pod pojmem „havárie“ rozumí taková situace, kterou nebylo možno předvídat, která vznikla náhle, svým charakterem přímo nebo nepřímo ohrožuje život a zdraví občanů, zhoršuje podstatně ekonomiku provozu domu nebo značným způsobem zhoršuje bydlení.

Článek 3

Užívání bytu

1. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinen odevzdat mu byt, jeho příslušenství a vybavení ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Každý nájemce bytu obdrží nájemní smlouvu, v níž je uveden rozsah jeho práva na užívání bytu, výše nájemného a výše zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné úpravy v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele. Je zejména zakázáno provádět takové úpravy, které by negativně ovlivnily statiku budovy, veškeré vnitřní instalace a vnější estetický vzhled domu (např. instalace rozměrných předmětů na balkonech, nátěr oken odlišnou barvou, zasklívání balkonů nebo lodžii, vysekávání otvorů, přemísťování dveří, bourání přiček, zásahy do zateplení domu, instalace antén apod.). Bytové družstvo může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízovat antény lze jen po projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.
4. Pronajímatel je povinen zajistit řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
5. Nájemce má právo žádat o přiměřenou slevu z nájemného, když přes jeho upozornění pronajímatel neodstraní závady, které zhoršují nebo znemožňují obvyklé užívání bytu nebo jeho části. Toto právo je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu.
6. Pověřený zástupce bytového družstva je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, popř. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
7. 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 (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly popř. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
8. Nájemce bytu (nebytových prostor) je povinen 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 oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
9. Při déletrvajících nepřítomnosti je nájemce povinen oznámit orgánům samosprávy kontakt na svou osobu a zanechat spojení na osobu zplnomocněnou zpřístupnit byt v případě havárie.

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 nájemců v domě. Vchody, průjezdy, chodby, schodiště, sklepní prostory, půdy a jiné společné části, pokud je bytový dům obsahuje, musí udržovat volné a průchodné. Musí být zajištěn rovněž volný přístup k hydrantům, uzávěrům a měřidlům.
2. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných částech domu mimo vymezený prostor dovoleno. V případě porušení této povinnosti určí družstvo termín vyklizení a po uplynutí takto stanovené lhůty může nechat neodklizené věci vyvézt na náklady majitele věci.
3. Ve výtazích, na společných chodbách, schodištích a ve sklepech, popř. i v jiných společných částech domu dle čl. 2 odst. 4, je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
4. Otevírat okna ve společných částech domu lze pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
5. Ve společných částech domu je dále zakázáno :
 - hrát na hudební nástroje
 - parkovat motorová vozidla
 - větrat z bytů, sušáren nebo prádelen do společných prostor domu
 - skladovat látky hořlavé a snadno vznětlivé či jinak nebezpečné
 - ukládat věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
6. Technické zařízení v domě (výtah, domácí telefony, tělesa ústředního topení apod.), pokud je bytový dům obsahuje, musí být udržována v náležitém stavu jak pronajímatelem, tak nájemcem. Bez souhlasu pronajímatele nesmí být uvedeným zařízením manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím požární ochraně.
7. Parkovat v okolí domu lze jen na místech k tomu vyhrazených.

Článek 5

Prádelny, sušárny, mandlovn

(pokud je bytový dům obsahuje)

1. Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven a obdobných prostor stanoví výbor samosprávy.
2. Není dovoleno používat prádelny v době nočního klidu. Větrání z prádelny do vnitřních prostorů domu není přípustné.
3. Se zařízením prádelny je nutno zacházet s největší šetrností. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány parou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádobky z prádelní výpusti.
4. Po skončení práce je každý nájemce povinen řádně uklidit a vyčistit prádelnu a její zařízení a předat klíče.
5. U prádelny a mandlovn bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení prací uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. U prádelny a mandlovn s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Článek 6

Půdy a sklepy

(pokud je bytový dům obsahuje)

1. Na půdách a v sušárnách není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od půdy nebo sušárny je uložen u člena orgánu samosprávy. V době mrazů nesmějí půdní okénka a okna v sušárnách zůstat otevřena.
2. Ve sklepech, kde je uloženo palivo, je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm. Rozhrnovat uhlí a štípat dříví je dovoleno pouze v denní době v prostoru k tomu vyhrazeném.

Článek 7

Vyvěšování a umístování věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu družstva umístovat na vnější konstrukce balkonů a lodžii, oken, na fasádu, střechu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení, předměty a reklamní tabule.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu.
3. Na balkonech, v oknech a lodžiích není dovoleno vyvěšovat předměty nevzhledné, nečisté nebo zapáchající. Dále je třeba dbát na to, aby voda z prádla nestékala na okna a balkony jiných nájemců, a aby vyvěšené věci stínily okna jiných nájemců.

Článek 8

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hod. Nájemce je povinen zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin, v této době musí být uzamčeny všechny vchody. V případě, že výbor domovní samosprávy rozhodne o tom, že dům bude uzavřen trvale, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nájemce při předání bytu obdržel dva klíče od domovních dveří.
3. Klíče od společných částí a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

Článek 9

Klid v domě

1. Nájemce je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní bez oprávněného důvodu ani nadměrným hlukem (zejména při používání strojů a zařízení k provádění drobných domácích prací, hudebních nástrojů, hlučnosti dětí i dospělých apod.).
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin je v celé budově noční klid. V této době má nájemce právo na nerušený odpočinek, není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat, dupat, používat vysavačů prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Zejména v době nočního klidu je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, popř. další zdroje hluku.

3. Hlučné stavební práce je možné vykonávat pouze v pracovních dnech a o sobotách mezi 8. a 20 hodinou.

Článek 10

Domácí zvířata

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena a je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu.
2. Souhlasu družstva je třeba jen při držení většího počtu zvířat rovněž tak při držení nebezpečných zvířat (hadi apod.)
3. Chovaná zvířata musí být zdravotně způsobilá (očkovaná). Majitel zvířat je povinen na výzvu družstva předložit doklad o očkování a registraci.
4. Chovatelé zvířat jsou zejména povinni :
 - a) ve společných prostorách domu a jeho okolí vodit psa s košíkem a na vodítku
 - b) dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory ani okolí domu, v případě znečištění zajistit úklid
 - c) zamezit volnému pohybu zvířat ve společných prostorách domu a jeho okolí
 - d) zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem či jiným způsobem
5. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních obyvatel bytů v domě na hlučnost či znečišťování společných prostor, balkonů nebo lodžii může družstvo chov domácích zvířat zakázat.
6. Ostatní drobné hospodářské zvířectvo je možno chovat pouze v zařízeních mimo dům (zahrádky, dvorky) při dodržování všech hygienických opatření a pokud tento chov nebude narušovat zásady občanského soužití.

Článek 11

Zajišťování čistoty a pořádku v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemce zajistí provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Nájemci provádí zametání a mytí schodů a chodeb, společných sklepních prostor, čištění schodišťových oken, sklepních oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové kabiny ap.
3. Čištění chodníků, včetně odklizení sněhu zajišťují nájemci bytů svépomocí. Rozsah úkolů stanoví samospráva domu v souladu s městskou vyhláškou.
4. Klepat a třepat jakékoliv předměty je možno jen na místě k tomu určeném. Vyklepávání věcí z okna a balkonů není přípustné.
5. Na balkonech je přípustné čistit šaty a jiné drobné věci. Je však nutno ohleduplně dbát na to, aby nedošlo k rušení užívacího práva ostatních nájemců domu.
6. Smetí, odpadky, popř. vychladlý popel se vysypává do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována co největší čistota a protipožární opatření. Tyto nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud je lze bez potíží a časových ztrát dopravit ke sběrným vozům.

7. Z oken, dveří, z balkonů ani z lodžii nesmí být vyhazovány žádné věci, zejména nedopalky cigaret, zápalky, předměty zábavné pyrotechniky apod.

Článek 12

Užívání bytu a společných částí k podnikatelské činnosti

Podmínky pro povolování podnikatelské činnosti:

- a) podnikatelskou činnost v bytech a společných částech domu povoluje představenstvo družstva na základě písemné žádosti nájemce a podmínek stanovených členskou schůzí a orgánem samosprávy. Při tomto je povinno respektovat podmínky a stanovisko příslušné členské schůze a výboru samosprávy.
- b) souhlas může být dán pouze pro nájemce bytů a členům jeho domácnosti
- c) jako podklad pro rozhodnutí představenstva družstva slouží usnesení členské schůze bytového domu a výboru samosprávy
- d) výbor samosprávy může určit okruh nájemců, kteří se k žádosti vyjadřují tak, aby nemohla být dotčena práva ostatních nájemců i žadatele
- e) členská schůze bytového domu, popř. výbor samosprávy navrhne podmínky, za kterých bude podnikatelská činnost povolena
- f) podnikání v bytě nebo domě nesmí narušovat vzájemné vztahy
- g) při narušení vzájemných vztahů podnikáním může být souhlas s podnikáním zrušen. Návrh ke zrušení podnikání podá představenstvu družstva výbor samosprávy po projednání na členské schůzi bytového domu, popř. v okruhu nájemců, kteří vyslovili souhlas.

Článek 13

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem družstva; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, je jeho uživatel povinen je odstranit a uvést vlastním nákladem vše do původního stavu.
3. Uživatelé bytů jsou povinni označit vstupní dveře do bytů, listovní schránky a zvonky svým jménem a jménem případných podnájemců.
4. Uživatelé bytů jsou povinni označit sklepy, sklepní kóje a komory, umístěné ve společných částech domy, svým jménem.

Článek 14

Sankce za porušení Domovního řádu

Porušení Domovního řádu lze podle stupně závažnosti, četnosti, opětnosti a míry zavinění kvalifikovat jako:

1. přestupek podle zákona o přestupcích, který lze postihnout napomenutím nebo peněžitou pokutou
2. porušení povinností člena družstva, které lze podle Stanov družstva postihnout až vyloučením člena

3. porušení povinností nájemce bytu podle občanského zákoníku a obecně závazných předpisů, zejména porušování zákazu kouření ve společných částech domu, které opravňuje pronajímatele po předchozí písemné výstraze k podání výpovědi z nájmu bytu.

Článek 15

Postup družstva při řešení sporů souvisejících s Domovním řádem

1. Případy porušování Domovního řádu se družstvo zabývá na podkladě stížnosti osoby, která se cítí být ve svých právech poškozena.
2. Družstvo vyzve osobu, podezřelou z porušování Domovního řádu, k osobnímu nebo písemnému vyjádření ke stížnosti.
3. Je-li stížnost oprávněná, vytkne družstvo členovi porušení jeho povinností a vyzve ho ke zjednání nápravy.
4. Nebude-li opatření, uvedené v odstavci 3, účinné, má stěžovatel možnost podat návrh na projednání přestupku pověřeným orgánem příslušného městského nebo obecního úřadu.
5. Nedojde-li ani po té k nápravě, bude se opakovaným podnětem stěžovatele zabývat představenstvo družstva, které podle okolností případu rozhodne o:
 - a) vyloučení z družstva
 - b) o podání výpovědi z nájmu bytu

Článek 16

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny členy družstva a všechny spolubydlící osob, které odvozují své právo v bytě bydlet od práv nájemce. Za plnění všech povinností odpovídá nájemce. Rovněž se vztahují na osoby mající vlastnický nebo spoluvlastnický vztah k bytu nebo bytovému domu, kde vykonává družstvo funkci správce.
3. Tento domovní řád byl schválen představenstvem družstva dne 24.6.2008. Nabývá účinnosti dnem 1.7.2008.

ing. Zdeněk Veškna, v.r.
ředitel družstva

Miloslav Peštál, v.r.
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo Třebíč, Nerudova 1190/3, Třebíč

Ústředna	568 610 160
Ředitel družstva	568 610 167
Předseda představenstva	568 610 170
Vedoucí provozního úseku	568 610 185
Vedoucí ekonom. úseku	568 610 178
Bytová správa	568 610 184
Tepelné hospodářství	568 610 180
Areál – Hrotovická ul.	568 840 202
Havarijní služba	603 864 745
Poruchy výtahů	568 820 150

www.sbd-tr.cz, e-mail: info@sbd-tr.cz