

# **Domovní řád Bytového družstva Rolnická 1**

## **I. Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád Bytového družstva Rolnická 1, družstva (dále jen „družstva“) upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení v domě Rolnická 1. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem, Obchodním zákoníkem a Stanovami družstva, případně jinými následnými právními předpisy souvisejícími s bydlením.
2. Domovní řád je závazný pro všechny nájemce a členy jejich domácností, podnájemníky i návštěvníky domu Rolnická 1, Brno. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti Družstvem důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel postihováno.

## **II. Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravuje Občanský zákoník, Stanovy družstva a nájemní smlouva k bytu.
2. Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé.
3. Bytovým družstvem pověřená osoba je oprávněna, 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 tepla, teplé a studené vody a/nebo plynu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemce 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, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody a/nebo plynu, případně za účelem provedení oprav prováděných družstvem (např. opravy či výměny oken, stupaček apod.).
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu, telefonické spojení, anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. U podnikatelské činnosti v nebytových prostorech je výše nájemného sjednáno s představenstvem družstva dohodou.

### **III. Užívání společných částí (prostorů 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. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Využívání společných prostor (§ 2 zákona č. 72/1994 Sb.) jiným způsobem než ke kterému jsou určeny, podléhá souhlasu představenstva družstva.
3. Nájemci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem představenstva družstva a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.
5. Pro obnovu vnějších (venkovních) nátěrů oken, parapetů a vnější strany vstupních bytových dveří je nájemce povinen používat jednotně určené barevné provedení. V případě nedodržení určeného odstínu barvy je povinen ji na vlastní náklady odstranit.
6. Dveře každého bytu, sklepní kóje, poštovní schránky a nebytového prostoru jsou označeny číslem. Označeno je též podlaží, společně užívané prostory, hlavní a vedlejší uzávěry plynu, vody, elektřiny, topení apod. Pokud je nájemce na vlastní náklady vymění, je povinen zajistit jejich očíslování.
7. Nájemce (příp. podnájemník) je povinen označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami.

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

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze družstva rozhodne o tom, že úklid budou provádět nájemníci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb a udržování čistoty ve sklepech.
3. Společné prostory v domě, s výjimkou těch, které jsou k tomu určeny, nesmí být používány k odkládání věcí.
4. V prosklených prostorách v jednotlivých patrech domu (tzv. skleníky) je dovoleno skladovat pouze jízdní kola, kočárky, invalidní pomůcky a dětské sánky.
5. Odloženou věc je její majitel povinen na pokyny družstva a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na účet majitele věci poté, když jej na tuto možnost upozornilo.
6. Nájemce je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu. Ve sklepech je zakázáno parkování motocyklů, mopedů apod.
7. Vstupy a uličky mezi sklepy není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty.
8. Kdokoliv poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady.
9. Ve společných prostorách v domě a ve výtazích, je zakázáno kouřit.

### **V. Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

2. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
3. Nájemce bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
4. Pokud představenstvo družstva nerozhodne jinak nebo neudělí časově omezenou výjimku, mohou se práce v bytech spojené s vysokou hlučností nebo jinak výrazně omezující ostatní vlastníky vykonávat pouze v době od 09.00 hod. do 18.00 hod., od pondělí do soboty včetně.
5. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid. V době klidu se nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, pouštět hlasitá hudba, ani jinak rušit ostatní nájemníky hlukem ani případným stěhováním.
6. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

## **VI. Bezpečnost**

1. Je povinností každého obyvatele domu zamykat vstupní dveře domu v době od 22.00 do 6.00 hodin. Družstvo je povinno zajistit, aby každý nový nájemce obdržel dva klíče od domovních dveří, pokud tak neučinil předchozí nájemník.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí představenstva družstva uloženy na určeném místě a mají k nim přístup všichni členové představenstva a revizní komise.
3. Obyvatelé domu, správní firma, ochranná a havarijní služba či firma zajišťující opravu, nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
4. Požaduje se aby obyvatelé neotvírali dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají a neumožňovali neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.
5. Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit představenstvu družstva.
6. Nájemce bytu, jeho obyvatelé ani domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na majetku družstva, na stromech, rostlinách, keřích, květinách, sadových úpravách nebo trávnicích. Je povinností každého škodám zabránit.

## **VII. Nebezpečné činnosti**

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v domě. To znamená, že kamkoli do domu nesmějí být vnášeny a kdekoli v domě nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí domu včetně společných prostor.
3. Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí nájemce bytu, člena jeho rodiny, jeho hostů nebo zvířat, bude naúčtována tomuto nájemci.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květín.

## **VIII. Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány na pozemku družstva, ve společných prostorách, na vnějších konstrukcích balkonů, lodžií a oken

2. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas představenstva družstva.
3. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umíst'ovány na nástěnku družstva, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.
4. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nesmáčela zdi domu a stékáním nezpůsobovala újmu ostatním obyvatelům v domě.

## **IX. Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Zejména je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Jestliže domácí zvíře prokazatelně obtěžuje ostatní obyvatele, pak toto zvíře nesmí být v domě dále přechováváno a do 15 dní po písemném vyrozumění musí objekt opustit, pokud jeho vlastník nezjedná nápravu jiným způsobem.
3. V domě je zakázáno přechovávat nebezpečná zvířata a šelmy.

## **X. Zdroje informací**

1. Základním zdrojem informací pro všechny nájemníky je nástěnka v přízemí domu. Jejím prostřednictvím předává představenstvo družstva a správce domu nejdůležitější informace všem nájemníkům v domě.
2. Dalším zdrojem informací je web družstva na adrese [www.bd-rolnicka1.wz.cz](http://www.bd-rolnicka1.wz.cz).
3. V přízemí domu je umístěna poštovní schránka družstva. Nájemníci v případě žádosti komunikují písemně a představenstvo odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.
4. K dotazům mohou nájemníci využít e-mailovou adresu družstva: [bd-rolnicka1@seznam.cz](mailto:bd-rolnicka1@seznam.cz), případně odkazu Připomínky - na webových stránkách družstva. Představenstvo družstva reaguje pouze na řádně podepsané připomínky nájemníků, anonymy, urážlivé zprávy apod. budou z webu mazány.
5. K vyřízení úředních aktů a k dotazům mohou nájemníci využít úřední hodiny družstva. Termíny úředních hodin, konaných v kanceláři družstva, jsou vyvěšeny na nástěnce a webu.

## **XI. Obecná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. V případě porušení tohoto Domovního řádu a vyplývajících opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je představenstvo družstva povinno ostatním nájemcům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude členskou schůzí odsouhlasen systém a výše pokut, může představenstvo viníkovi tuto pokutu uložit. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním.
3. Veškerá porušení pravidel a opatření budou hlášena a zaznamenána u správce a na představenstvu družstva. Časté porušování pravidel a opatření může vést ze strany představenstva družstva k požadavku na odprodej bytu a opuštění objektu.
4. Tento domovní řád byl odsouhlasen představenstvem družstva dne 11. 9. 2008 a schválen členskou schůzí dne 16.9.2008, kdy rovněž nabyl účinnosti.