

# DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a pozemků k řádnému užívání a udržování budovy a pozemků na požadované úrovni.

## Čl. I Vymezení pojmů

**Bytem** se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody. Součástí bytu jsou rovněž okna, případně lodžie či balkon a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu.

**Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

**Společnými prostory** se rozumí části domu a pozemky určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, sušárny, kočárkárny/kolárny, prostory sklepních kójí, lodžie, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické sítě, zahrady, dvory, vnitrobloky apod.

## Čl. II Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro pronajímatele, všechny nájemce a návštěvníky budovy a přilehlých pozemků (společných prostor).
2. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

## Čl. III Užívání bytů a nebytových prostor

1. Pronajímatel je povinen zajistit uživateli bytu či nebytového prostoru (nájemce bytu či nebytového prostoru – dále souhrnně označováni *uživatel bytu či nebytového prostoru*) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit po předchozím oznámení uživateli do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení kontroly, příp. 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 policií i bez souhlasu uživatele bytu či nebytového prostoru. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně uživatele bytu či nebytového prostoru a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je povinností nájemce v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu či nebytového prostoru oznámit pronajímateli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
4. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen udržovat svůj byt či nebytový prostor na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, provádět pouze výměny žárovek, vodovodních baterií a odpadů, výmalbu či jiné drobné opravy a úpravy. Jakékoli větší opravy v bytě není oprávněn provádět, je ovšem povinen jakékoli a všechny nutné opravy ihned sdělit pronajímateli.
5. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, nebytových prostorech nebo společných částech domu nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo finanční náhrada.
6. **Uživatel bytu není oprávněn poskytnout k trvalému či dlouhodobému užívání byt jakékoli jiné osobě.**
7. **Uživatel bytu není oprávněn poskytnout za úplatu k užívání byt jakékoli jiné osobě, a to ani prostřednictvím bytovacích portálů (zprostředkovatelů).**

8. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
9. Uživatelům bytu je zakázána výměna zámků u dveří do společných místností bez písemného souhlasu pronajímatele.

## Čl. IV Užívání společných prostor

1. Každý uživatel bytu či nebytového prostoru je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
2. **Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.** Výjimkou jsou kola, koloběžky, kočárky, sáně a lyže v místnostech k tomu pronajímatelem určených. **Zejména je pak zakázáno ukládat do společných prostor motorová vozidla či sekačky.** Případnou odloženou věc je uživatel bytu či nebytového prostoru povinen na pokyn pronajímatele a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na účet uživatele bytu či nebytového prostoru.
3. **Ve společných prostorech je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či jinak vylučovat tělesné tekutiny. Je rovněž zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.**
4. Ve společných prostorech není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky. Zakázáno je ve společných prostorech také používání přístrojů určených ke grilování a podobným účelům.
5. Ve společných prostorech je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování.
6. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů, markýz či klimatizačních jednotek je třeba písemný souhlas pronajímatele.
7. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
8. Uživatelům bytu je zakázáno zabírání jiných prostor než přidělených sklepních kójí, stejně jako rozšiřování přidělené sklepní kóje nad rámec její výměry.
9. Ve společných prostorech se zakazuje rušení ostatních nájemníků i sousedů nadměrným hlukem (způsobeným například hlasitou hudbou), a to bez ohledu na čas.
10. Ve společných prostorech, ať už vnitřních či venkovních, se dále zakazuje provozování podnikatelské činnosti, příprava pokrmů, konání společenských a rodinných oslav, umístování trampolín, bazénů, dětských domků a dalších prvků bez písemného souhlasu pronajímatele, či vjezd automobilů i motocyklů bez písemného souhlasu pronajímatele.
11. Uživatelé bytu mají povinnost udržovat ve venkovních prostorech pořádek. Dále mají také povinnost udržovat společnou zahradu a vnitrobloky.
12. Je zakázáno parkování motocyklů v těsné blízkosti domů, například pod balkony a lodžiami.
13. **Uživatelům bytu je zakázáno krmení holubů, potkanů, hlodavců, toulavých koček apod. uvnitř budovy i ve společných prostorech.**

## Čl. V Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu či nebytového prostoru nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a chována (psi, kočky, morčata apod.) a odpovídá za škody, které takového zvíře způsobí v domě nebo jeho uživatelům a návštěvníkům – dále jen *chovatel*.
2. Chovatel je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních uživatelů domu, zejména pak hlukem, nebo pachem. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní uživatele domu hlukem, a to především v nočních hodinách, je chovatel povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní uživatele domu.

3. Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a vědomě bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní uživatele domu, vyzve pronajímatel jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se pronajímatel na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
4. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích, je povinen chovatel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat chovateli zvířete k úhradě.
5. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.
6. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů ostatních bytů (jedovatých nebo jinak nebezpečných), je zakázán.
7. Vydal-li pronajímatel, či statutární město Brno vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou chovatelé povinni ji dodržovat.

#### **Čl. VI Denní řád**

1. Noční klid musí být dodržován v době **od 22.00 hod. do 6.00 hod.** (pro drobné úpravy v bytě spojené například s vrtáním platí rozmezí od 20.00 hod. do 8.00 hod.). V této době není dovoleno způsobovat větší hluk a je během ní žádoucí používat televizní, rozhlasové a hudební přístroje včetně PC tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky a sušičky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. Výtah jsou oprávněni používat uživatelé všech bytů.
3. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje externí dodavatel úklidu, pokud se nájemci bytového domu nedohodli s pronajímatelem jinak.
4. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu či nebytového prostoru znečistí společné prostory, je povinen neprodleně odstranit způsobené znečištění.

#### **Čl. VII Technický provoz**

1. Z obecně platných předpisů vyplývá pro vlastníka budovy povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu či nebytového prostoru povinen umožnit přístup k vodovodní, elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Náklady na průběžné revize (například na kontrolu spalinových cest) jsou nájemníkům přeúčtovávány.
2. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen činit veškerá preventivní opatření k předcházení jakýchkoli poruch. Mezi nejzákladnější taková opatření patří:
  - a) uvnitř bytu nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma, pravidelně, alespoň 1× za 6 měsíců protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění, průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny),
  - b) ve společných prostorách dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením, dodržovat pravidla protipožární ochrany, udržovat pořádek a čistotu.

#### **Čl. VIII Bezpečnost v domě**

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
  - a) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat,

- a) anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit,
- b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu vypnuty,
- c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie),
- d) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí,
- e) výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechní domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám a po předchozím souhlasu pronajímatele.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HORÍ“, a zahájit hašení hasiči přístroji, umístěnými na chodbách, neprodleně přivolat hasiče a neprodleně sepnout požární hlásič (alarm) umístěný vždy na každém patře na schodišti.

#### **Čl. IX Pořádek v domě**

1. Kontejner na odpadky je umístěn ve dvorním traktu domu nebo před domem.
2. Je zakázáno skladovat odpadky domácnosti ve společných prostorách (za dveřmi, za výtahem apod.)
3. Uživatelé bytů či nebytových prostor jsou povinni se vyvarovat znečišťování prostor kolem domu, v garáži a za domem různými druhy odpadků.
4. Uživatel bytu či nebytového prostoru dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit pronajímateli k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká povinni na výzvu umožnit přístup do bytu.

#### **Čl. X Závěrečná ustanovení**

1. Tento Domovní řád byl schválen na 35/2024 zasedání RMČ Brno-jih dne 25.9.2024
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 1.11.2024 a nahrazuje v plném rozsahu Domovní řád ze dne 13.4.2011.
3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb.

V Brně dne 25.9.2024

.....

Ing. David Grund,  
starosta statutárního města Brna, městské části Brno-jih