# Domovní řád pro domy s byty zvláštního určení

## Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Tento domovní řád upravuje základní pravidla bydlení, užívání bytů, společných prostor a společných zařízení domů v objektech s byty zvláštního určení na náměstí T. G. Masaryka č. p. 1009 a č. p. 1010 a Osvobození č.p. 464 v Kamenickém Šenově
2. Domovní řád jsou povinni respektovat nájemci, osoby žijící s nimi ve společné domácnosti, jejich návštěvy a další osoby, které se v domě zdržují s vědomím nájemce nebo se souhlasem pronajímatele. Nájemce odpovídá za to, že osoby, kterým umožní vstup do domu nebo do bytu, budou tato pravidla dodržovat.
3. Cílem domovního řádu je podpořit klidné, důstojné, bezpečné a ohleduplné bydlení s ohledem na to, že v domě bydlí zejména senioři a osoby se zdravotním omezením.
4. Byty zvláštního určení jsou určeny především osobám splňujícím podmínky pro přidělení bytu zvláštního určení podle pravidel schválených městem. Domovní řád zohledňuje charakter tohoto bydlení a potřebu zajištění bezpečného, klidného a důstojného prostředí pro všechny obyvatele domu.
5. Tento domovní řád je vydáván také s ohledem na skutečnost, že objekty **s byty zvláštního určení na náměstí T. G. Masaryka č. p. 1009 a č. p. 1010 a Osvobození č.p. 464 v Kamenickém Šenově jsou podle dokumentace požární ochrany začleněny do kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím.**
6. Domovní řád se použije v souladu s nájemní smlouvou a právními předpisy. Pokud by některé ustanovení bylo s nimi v rozporu, použije se nájemní smlouva a právní předpisy.

## Čl. 2 Základní pravidla společného bydlení

1. Obyvatelé domu se k sobě chovají ohleduplně, slušně a s respektem.
2. Každý je povinen zdržet se jednání, které by ostatní obyvatele nad míru přiměřenou poměrům v domě obtěžovalo nebo ohrožovalo, zejména nadměrného hluku, zápachu, znečišťování společných prostor, agresivního chování nebo jiného narušování klidného bydlení.
3. Obyvatelé domu dbají na to, aby svým jednáním neomezovali ostatní v řádném užívání bytů a společných prostor.
4. S ohledem na charakter domu je žádoucí zvýšená vzájemná ohleduplnost vůči osobám vyššího věku a osobám se sníženou pohyblivostí, orientací nebo soběstačností.

## Čl. 3 Užívání bytu

1. Byt se užívá řádně a pouze k bydlení, není-li v nájemní smlouvě sjednáno jinak.
2. Nájemce pečuje o byt s běžnou péčí a zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy v rozsahu stanoveném právními předpisy a nájemní smlouvou.
3. Závady, poruchy a havárie, které brání řádnému užívání bytu nebo mohou způsobit škodu, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nebo správci domu.
4. Bez souhlasu pronajímatele nelze v bytě provádět stavební úpravy, technické zásahy ani jiné podstatné změny.
5. Poškození nebo vady, které nájemce způsobil sám nebo osoby užívající byt s jeho vědomím, zajistí nájemce odstranit. Nebudou-li odstraněny, může jejich odstranění zajistit pronajímatel na náklady

nájemce v souladu s právními předpisy.

6. Nájemce je povinen užívat elektrická, plynová, bateriová a jiná technická zařízení v bytě způsobem, který neohrozí život, zdraví, majetek ani požární bezpečnost domu, a dodržovat při tom právní předpisy, návody výrobce a základní pravidla bezpečného provozu.

## Čl. 4 Klid v domě

1. Noční klid se dodržuje v době od 22:00 do 6:00 hodin, nestanoví-li právní předpis jinak.
2. V době nočního klidu je každý povinen zdržet se činností, které by mohly rušit ostatní obyvatele domu, zejména hlasité hudby a TV, hlučných rozhovorů na chodbách, bouchání dveřmi, používání hlučných spotřebičů nebo jiných rušivých činností.
3. Také mimo dobu nočního klidu je třeba zachovávat přiměřenou míru ohleduplnosti, zejména s ohledem na seniory a osoby se zdravotním omezením.
4. Hlučnější domácí práce nebo údržbu se doporučuje provádět v pracovních dnech od 8:00 do 18:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 16:00 hodin. V neděli a ve dnech státních svátků se tyto činnosti doporučuje omezit na nezbytné případy.

## Čl. 5 Společné prostory domu

1. Chodby, schodiště, vstupní prostory, výtah, společenská místnost, sklepní prostory a další společné části domu slouží k účelu, ke kterému jsou určeny.
2. Společné prostory musí zůstávat čisté, bezpečné a dobře průchodné.
3. Ve společných prostorách domu nesmějí být odkládány ani skladovány osobní věci, vybavení domácností ani jiné předměty, které by mohly zúžit průchod, ztížit úklid, ohrozit bezpečnost osob nebo bránit evakuaci. Toto omezení se vztahuje zejména na chodby, schodiště, vstupní prostory a místa v okolí požárně bezpečnostních zařízení.
4. Na parapetech oken ve společných prostorách není dovoleno odkládat ani trvale umísťovat osobní věci, potraviny, květiny ani jiné předměty.
5. Společné prostory neslouží ke skladování odpadu, hořlavin, nebezpečných látek ani jiných nevhodných věcí.
6. Ve společných prostorách domu je zakázáno odkládat, parkovat, skladovat nebo nabíjet elektrokoloběžky, elektroskútry a jiné obdobné dopravní prostředky s bateriovým pohonem. Tyto prostředky nesmějí být umisťovány zejména na chodbách, schodištích, u vstupů, u požárních dveří, ve sklepních komunikacích ani na jiných únikových cestách.
7. Kompenzační pomůcky, včetně pomůcek s elektrickým pohonem, se posuzují individuálně s ohledem na zdravotní potřeby uživatele, bezpečnost provozu domu, požární ochranu a zachování volných únikových cest. Bez souhlasu pronajímatele nebo správce domu nesmějí být odkládány ani nabíjeny ve společných prostorách domu.
8. Každý, kdo zjistí poškození nebo poruchu společného zařízení domu, oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo správci domu.

## Čl. 6 Bezpečnost a požární ochrana

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat pravidla požární ochrany a bezpečnosti.
2. Ve společných vnitřních prostorách domu je zakázáno kouřit, manipulovat s otevřeným ohněm a ukládat hořlavé nebo výbušné látky.
3. Únikové cesty, hydranty, hasicí přístroje, rozvaděče a další bezpečnostní prvky musí zůstat vždy volně přístupné.

4. Požární dveře, samozavírače a jiná požárně bezpečnostní zařízení musí být ponechána ve funkčním stavu. Nesmí být podkládána, vyřazována z provozu ani zajišťována v otevřené poloze.
5. Každý je povinen užívat byt tak, aby nedocházelo k ohrožení ostatních osob nebo majetku, zejména při používání elektrických, plynových a jiných spotřebičů.
6. Při odchodu z bytu je vhodné zkontrolovat uzavření vody, vypnutí spotřebičů a uzamčení bytu, vyžaduje-li to povaha věci.

## Čl. 7 Vstup do domu a režim vstupních dveří

1. Obyvatelé domu dbají na řádné zavírání vstupních dveří a nevpouštějí do domu neznámé osoby bez ověření důvodu jejich vstupu.
2. Vstupní dveře domu nemají být ponechávány otevřené ani podkládány, pokud to krátkodobě nevyžaduje stěhování, zásobování, úklid, zásah složek integrovaného záchranného systému nebo jiný nezbytný důvod.
3. Klíče nebo jiné přístupové prostředky se nepředávají neoprávněným osobám.
4. Ztrátu klíče nebo jiného přístupového prostředku oznámí nájemce bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo správci domu.
5. Osoby vykonávající zdravotní, sociální, pečovatelské, servisní, doručovací nebo jiné služby jsou povinny respektovat režim vstupu do domu a po odchodu zajistit řádné dovření vstupních i požárních dveří.

## Čl. 8 Návštěvy

1. Návštěvy jsou v domě vítány, pokud respektují práva ostatních obyvatel domu, pořádek a bezpečnost.
2. Nájemce odpovídá za chování svých návštěv ve společných prostorách domu.
3. Návštěvy nesmí rušit noční klid, znečišťovat společné prostory ani ohrožovat ostatní obyvatele domu.
4. Byt zvláštního určení je určen především k bydlení nájemce, kterému byl přidělen. Dlouhodobý pobyt dalších osob nesmí být v rozporu s nájemní smlouvou ani s podmínkami užívání bytů zvláštního určení.

## Čl. 9 Chov zvířat

1. Zvíře lze v bytě chovat za podmínky, že jeho chov nepůsobí pronajímateli ani ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
2. Osoba, která zvíře chová, odpovídá za čistotu, hygienu, klid v domě a bezpečnost ostatních obyvatel.
3. Ve společných prostorách domu musí být zvíře pod kontrolou osoby, která je doprovází; podle povahy zvířete je třeba přijmout přiměřená opatření k zajištění bezpečnosti.
4. Znečištění způsobené zvířetem je osoba, která zvíře doprovází, povinna neprodleně odstranit.
5. Vzniknou-li v souvislosti s chovem zvířete zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, postupuje se podle právních předpisů a nájemní smlouvy.

## Čl. 10 Čistota a odpad

1. Komunální odpad se ukládá pouze do míst a nádob k tomu určených.
2. Tříděný odpad se ukládá do příslušných nádob podle pravidel obce a provozu domu.
3. Objemný odpad, elektroodpad, nebezpečný odpad a jiné zvláštní druhy odpadu se neodkládají ve společných prostorách ani u kontejnerových stání mimo stanovený režim. Případnou likvidaci

odpadu této povahy mohou po předchozí domluvě zajistit Technické služby města, dle platného ceníku.
4. Obyvatelé domu dbají na čistotu domu i jeho okolí.

## Čl. 11 Balkon, lodžie, okna a venkovní prostory

1. Balkony a okna je nutné užívat tak, aby nedocházelo k ohrožení osob, znečišťování nebo obtěžování ostatních obyvatel domu.
2. Z oken, balkonů a lodžií není dovoleno vyhazovat předměty, vylévat tekutiny, vyklepávat nečistoty ani jinak obtěžovat ostatní obyvatele domu.
3. Květiny, nádoby a jiné předměty musí být zabezpečeny proti pádu.
4. Krmení volně žijících zvířat v prostorách domu nebo bezprostředně u domu není přípustné, pokud vede ke znečištění, zvýšenému výskytu škůdců nebo obtěžování ostatních obyvatel.

## Čl. 12 Společná zařízení domu

1. Společná zařízení domu lze užívat pouze podle jejich určení a podle pokynů správce nebo provozního řádu, je-li vydán.
2. Je-li v domě zřízena prádelna, sušárna, společenská místnost nebo jiné sdílené zařízení, může správce stanovit organizační pravidla jejich užívání, zejména provozní dobu, rezervační systém a pravidla úklidu.
3. Výtah, osvětlení, nouzová signalizace a jiná společná technická zařízení je třeba užívat šetrně a pouze k určenému účelu.

## Čl. 13 Běžná údržba bytu a drobné opravy

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu bytu a drobné opravy v rozsahu stanoveném právními předpisy a nájemní smlouvou.
2. Rozsah běžné údržby a drobných oprav se řídí zejména nařízením vlády upravujícím běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Pro lepší orientaci se připomíná, že mezi běžnou údržbu a drobné opravy obvykle patří například čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, údržba a opravy vodovodních baterií, sifonů, výtoků, sprch, splachovačů, drobných elektrických zařízení, zámků, klik, zvonků, domácích telefonů a obdobných součástí bytu, jakož i kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, pokud právní předpis nebo nájemní smlouva nestanoví jinak.
4. Za drobné opravy se považují i další opravy splňující zákonné finanční limity; orientačně se jedná o limit 1 500 Kč na jednu opravu a o roční limit podle podlahové plochy bytu, pokud právní předpis nestanoví jinak.
5. Pronajímatel zpravidla nezajišťuje běžné drobné zásahy v bytě, jako je odstranění běžně ucpaného odpadu, oprava kapající baterie, výměna baterie v hlásiči kouře nebo výměna jiných běžných drobných součástí bytu, pokud nejde o povinnost pronajímatele podle právních předpisů nebo nájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli nebo správci domu bez zbytečného odkladu vady a poškození, jejichž odstranění přísluší pronajímateli nebo která mohou způsobit další škodu.

## Čl. 14 Přístup do bytu

1. Nájemce je povinen umožnit přístup do bytu v případech stanovených právními předpisy, nájemní smlouvou nebo při havárii, hrozící škodě, kontrole technického stavu, odečtu měřidel, opravě, údržbě nebo jiné nezbytné činnosti.
2. Přístup do bytu se uskuteční po předchozím oznámení v přiměřené době, ledaže jde o havárii, bezprostřední nebezpečí nebo jiný naléhavý případ.
3. Při vstupu do bytu je vždy třeba šetřit soukromí nájemce a omezit zásah pouze na nezbytný rozsah.
4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce a o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli a současně označí osobu, která v nezbytném případě zajistí možnost vstupu do bytu. Nemá-li nájemce takovou osobu, je touto osobou pronajímatel, nestanoví-li právní předpis jinak.
5. Ustanovení tohoto článku sama o sobě nezakládají povinnost pečovatelské služby, zdravotních služeb ani jiných externích osob zajišťovat vstup do bytu, pokud to nevyplývá z jejich samostatného smluvního nebo služebního režimu.
6. Nájemce může po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nebo správce domu na vlastní náklady zřídit u bytu certifikovanou schránku či bezpečnostní trezůrek určený k uložení klíče od bytu. Souhlas není nárokový a uděluje se po individuálním posouzení, zejména s ohledem na zdravotní důvody, bezpečnost osob, požární ochranu, technické řešení, vzhled budovy a řádné užívání společných částí domu.
7. Schránka nebo trezůrek musí být umístěny způsobem schváleným pronajímatelem nebo správcem domu a jejich instalace nesmí narušovat bezpečnost osob, požární ochranu, vzhled budovy ani řádné užívání společných částí domu. Pronajímatel nebo správce domu může stanovit podmínky instalace a provozu; instalace může být podmíněna i uzavřením samostatné písemné dohody.
8. Veškeré náklady spojené s pořízením, instalací, provozem, údržbou a zabezpečením schránky nebo trezůrku nese nájemce. Nájemce odpovídá za předání klíče nebo přístupových údajů třetím osobám a za rizika spojená s užíváním schránky nebo trezůrku, ledaže právní předpis nebo samostatná písemná dohoda stanoví jinak. Souhlas pronajímatele nebo správce domu nezakládá povinnost schránku nebo trezůrek spravovat, držet klíč, znát přístupový kód ani zajišťovat vstup do bytu.

## Čl. 15 Mimořádné situace a ohrožení zdraví nebo života

1. Každý obyvatel domu je povinen bezodkladně oznámit havárii, požár, únik vody, únik plynu, poruchu výtahu, závadu na elektroinstalaci nebo jinou mimořádnou situaci, která může ohrozit osoby nebo majetek.
2. Vznikne-li důvodné podezření, že je obyvatel domu v bytě ohrožen na zdraví nebo životě a nereaguje, postupuje se bez zbytečného odkladu přivoláním zdravotnické záchranné služby, složek integrovaného záchranného systému nebo Policie České republiky podle povahy situace.
3. Otevření bytu v mimořádné situaci se provádí pouze osobou k tomu oprávněnou nebo osobou, která jedná v rámci záchrany života, zdraví nebo majetku podle právních předpisů a provozních pravidel domu.
4. Zabouchnutí nebo ztráta klíčů od bytu se řeší podle provozních pravidel domu a sjednaného rozsahu poskytovaných služeb. Samo o sobě nejde o havárii ani o automatický důvod k zásahu pečovatelské služby, pokud samostatný režim domu nebo služby nestanoví jinak.
5. Kontakty pro hlášení závad, havárií, drobných oprav a důležitá telefonní čísla jsou zveřejněny ve společných prostorách domu.

## Čl. 16 Vymezení role pečovatelské služby a dalších služeb v domě

1. Je-li v objektu zajišťována pečovatelská služba nebo jiná sociální služba, řídí se její poskytování samostatnými právními předpisy, smluvními podmínkami a vnitřními pravidly poskytovatele služby; tento domovní řád upravuje pravidla bydlení a užívání domu.
2. Pečovatelská služba a personál domu pomáhají obyvatelům v rozsahu své působnosti a sjednaných služeb. Záležitosti související se správou nájmu, běžnou správou bytu, přebíráním pošty, odečty měřidel, objednáváním oprav nebo vyřizováním stížností se řeší podle nájemní smlouvy, pravidel domu a rozsahu konkrétně poskytované služby.
3. Zdravotní, sociální, pečovatelské a jiné externí služby docházející do domu jsou povinny dodržovat domovní řád, zejména pravidla vstupu do domu, zavírání dveří, požární ochrany, pořádku a bezpečnosti.
4. Vstup externích pracovníků do domu nebo bytu neopravňuje tyto osoby k zásahům do správy domu, společných zařízení ani do práv jiných nájemců, pokud k tomu nejsou zvlášť oprávněny.

## Čl. 17 Odpovědnost za škodu

1. Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil v domě, ve společných prostorách, na vybavení domu nebo jiným obyvatelům domu.
2. Nájemce odpovídá také za škodu způsobenou osobami, které se v domě zdržují s jeho vědomím, a za škodu způsobenou zvířetem, pokud to stanoví právní předpisy.
3. Způsobenou škodu je nutné bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nebo správci domu.

## Čl. 18 Postup při porušení domovního řádu

1. Porušení domovního řádu se řeší přiměřeně podle povahy věci, zejména domluvou, upozorněním, písemnou výzvou nebo dalším postupem podle nájemní smlouvy a právních předpisů.
2. Opakované nebo závažné porušování povinností může být posuzováno podle příslušných ustanovení nájemní smlouvy a právních předpisů.
3. Cílem postupu při porušení domovního řádu je především náprava, obnova pořádku a ochrana bezpečného a důstojného bydlení v domě.

## Čl. 19 Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 1.10.2026.
2. Domovní řád schválila Rada města Kamenický Šenov, dne 4.9.2026, číslo usnesení RM 24/115-2026.
3. Domovní řád bude vyvěšen ve společných prostorách domů a zpřístupněn nájemcům vhodným způsobem.
4. Případné změny tohoto domovního řádu se provádějí písemně.

V Kamenickém Šenově, dne 7.9.2026

**Příloha – Kontakty pro obyvatele domu**

# KAM VOLAT V PŘÍPADĚ POTŘEBY

**Pro hlášení závad a havárií:**

- **správce domu:** **Novoborská bytová společnost s.r.o. Purkyňova 227, Nový Bor, PSČ 473 01 -** tel: 487 722 948, p. Dvořák +420 603 853 755

  **Odbor rozvoje města Kamenický Šenov** - +420 487 712 018

**Pro drobné opravy a závady, které si hradí nájemník dle zákona:**

- **instalatérské práce:** pan Kunst, telefon: +420 605 392 418
- **elektrikářské práce:** pan Kolda, telefon: +420 773 233 445

**Ostatní kontakty:**

- **pečovatelská služba:** (6:30 – 19:00) +420 725 712 050
- **technické služby:** +420 487 712 025
- **tísňové linky:** 112, 150, 155, 158