

# DOMOVNÍ ŘÁD

**Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, v zájmu lepšího sousedského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostorů, společných prostorů, společných prostorů a zařízení domu vydává správce domu tento řád:**

## ZÁKLADNÍ POJMY

**Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

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

**Příslušenstvím k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.)

**Společnými částmi** domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, ato i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně příslušenství.

## PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Realitní kancelář je v zastoupení majitele povinna zajistit nájemcům bytů plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
3. Realitní kancelář je oprávněna po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí realitní kancelář 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. Dále je povinen po předchozím oznámení správce umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie a podobně doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit správci místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytů (i nebytových prostorů) 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.

## DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Nájemce 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 domu a byla dodržena čistota domě.

2. Písemného souhlasu správce je třeba k držení většího počtu než dvou domácích zvířat.

## **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. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2. 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
- zabezpečit, aby v věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

## **VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu správce 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 a podobně 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 správce. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

## **ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ**

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že úklid provádějí sami nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a v zimním období odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle vyvěšených rozpisů.

2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

## **OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU**

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že je stanoveno správcem, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.

2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, jsou uloženy na určeném místě.

## **KLID V DOMĚ**

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor

## **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.**