

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Úvodní ustanovení

1. Tento Domovní řád (dále jen „Domovní řád“) upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu na adrese (dále jen „dům“).
2. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytových jednotek a nebytových prostorů v domě, společných částí domu a společných prostorů domu a pro další osoby vstupující do domu.

II.

Základní pojmy

1. Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, prostorově uzavřených, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (bytová jednotka a nebytový prostor dále společně jen „jednotka“).
3. Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou používány (např. sklepní kóje, spížíni komory mimo bytovou jednotku apod.).
4. Společnými částmi domu jsou zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, fasáda, rozvody tepla, rozvody teplé studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace apod.
5. Společnými prostory domu jsou části určené pro společné užívání jako např. schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidové místnosti, výtahy, kotelny apod.

III.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky

1. Každý uživatel jednotky je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání jednotky, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, veřejným pořádkem a obecnými zásadami slušnosti.
2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách, společných částech, společných prostorech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a bez stavebního povolení či ohlášení nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy jednotky ani jiné podstatné změny v jednotce. Uživatelům jednotek není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl

měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

3. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat Domovní řád v celém rozsahu. Pokud by tyto osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené Domovním řádem, má osoba odpovědná za správu domu právo uživatele jednotky vyzvat k nápravě či k náhradě případně vzniklých škod
4. Uživatel jednotky je povinen ji užívat řádně včetně společných částí domu a společných prostorů domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
5. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
6. V případě havarijních situací je uživatel jednotky povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní adresu, případně i e-mailovou adresu, osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
7. V případě nepřítomnosti uživatele jednotky, která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefonní číslo osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí.

IV.

Domácí zvířata

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena a je povinen uhradit případné škody způsobené na společných částech domu, zařízení nebo vybavení domu.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen:
 - a. dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů jednotek zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostorů domu;

- b. dodržovat veškeré hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy;
 - c. zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat;
 - d. nepřechechávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorech domu a na souvisejícím pozemku;
 - e. dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění neprodleně odstranit nečistotu na vlastní náklady;
 - f. dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu zvířat.
3. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení, je uživatel povinen jej na požádání předložit osobě odpovědné za správu domu.
 4. Každý chovatel zvířat je povinen učinit taková opatření, aby chovem zvířat nebyl ohrožen život, zdraví a majetek ostatních osob.

V.

Užívání společných částí a prostorů domu

1. Společné části a prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek.
2. Chodby a schodiště domu nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.). V opačném případě může být s odloženými věcmi naloženo jako s odpadem a náklady spojené s jejich likvidací/vyklizením je povinen uhradit uživatel jednotky.
3. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - a. umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, revizním prostorům atd.;
 - b. dodržovat zákaz skladovat v domě látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a zákaz otevřeného ohně ve společných prostorech domu;
 - c. neukládat ve společných prostorech domu věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.;
 - d. zdržet se jednání, které by mohlo ohrozit provozuschopnost hasicího zařízení ve společných prostorech domu a neprodleně upozornit správce domu na jeho případné závady.

VI.

Vyvěšování a umístování věcí

1. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorech domu (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.
2. Uživatel jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu správce domu umísťovat na vnější konstrukce žádné předměty či zařízení (jako např. antény, závěsné sušáky na prádlo apod.).

VII.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel jednotky, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu, jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostorů domu je zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel jednotky se podílí na jeho úhradě podle zásad a v rozsahu stanovených v Evidenčním listu.
3. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

VIII.

Uzamykání domu

1. Uživatelé jednotek jsou povinni uzamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin.
2. Klíče od vyhrazených společných prostorů (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou v dispozici správce domu.

IX.

Zachovávání klidu v domě

1. Každý uživatel jednotky, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu, jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek hlukem, zápachem, kouřem apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat v domě noční klid, tj. zdržet se všech činností narušujících právo ostatních uživatelů jednotek na nerušený odpočinek zejména hlasitými hlasovými projevy, hlasitou reprodukcí hudby, použitím hlasitých spotřebičů apod.
3. V době od 18:00 do 8:00 hodin jsou všichni uživatelé jednotek povinni zdržet se všech hlučných prací jako je (bourání, vrtání, broušení apod. a činností s nimi souvisejících). Uvedené činnosti nemohou být prováděny ani v neděli, ani o svátcích, na které připadají dny pracovního klidu.
4. Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než 1 hodinu denně po dobu více než 2 dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru osobu odpovědnou za správu domu a uživatele ostatních jednotek v domě vyvěšením oznámení na nástěnku, nebo jiným dohodnutým způsobem (e-mailem apod.). V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení Domovního řádu při provádění prací. Uživatel jednotky je povinen tyto práce provádět takovým způsobem, aby neohrožovaly, nepoškozovaly či jinak nenarušovaly užívání společných částí a prostorů domu a jednotek v domě. V případě znečištění společných částí nebo prostorů domu je uživatel jednotky povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě, že uživatel jednotky poruší povinnost podle předchozí věty, je správce domu

oprávněn zajistit úklid společných částí a prostorů domu na náklady uživatele jednotky sám.

5. Společné části a prostory domu slouží pouze jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Uživatelům jednotek je zakázáno se ve společných částech a prostorech domu dlouhodobě zdržovat, např. za účelem kouření, požívání alkoholu a jiných návykových látek.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a smluv.
2. Domovní řád nabývá účinnosti dnem