BYTOVÝ DUM
MNICHOVO HRADIŠTĚ
ČSL. ARMÁDY 1150-52

D O M O V N Í Ř Á D

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými nájemníky, jakož i dalšími osobami.

Čl. I
Vymezení pojmů

1. **Bytovou jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Bytová jednotka je věc nemovitá.
2. **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 a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. **Společné části** jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit nájemníkům bytových jednotek společně.

Čl. II
Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny nájemníky, podnájemníky a návštěvníky budovy.
2. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití v bytovém domě a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
3. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytových jednotek 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
Dodržování nočního klidu

1. Nájemník je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do

okolních bytů a neobtěžoval ostatní nájemníky.

3 S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou nájemníci povinni:

3.a omezit hluk i ve dne;

3.b postupovat při rekonstrukcích byt. jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a o víkendu a dnech volna od 10.00 do 18.00 hod;

3.c vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny na nástěnku v domě ve kterém se práce provádí a oznámit je majitelce bytového domu.

Čl. IV
Chov zvířat

1 Pokud si nájemník pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní nájemníky. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní nájemníky hlukem, a to především v nočních hodinách, je nájemník povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní obyvatele bytového domu.

2 Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.

3 Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.

4 Znečistění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen jejich majitel, či chovatel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má majitelka bytového domu právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli, či chovateli zvířete k úhradě.

Čl. V
Využívání společných částí

1 Každý nájemník je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.

2 Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu majitelky bytového domu, nebo většiny ostatních nájemníků.

3 Chodby před byty, schodiště, vstup do spižíren a další místa musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.

4 Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.

5 Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.

6 Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.

7 Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.

8 Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžií a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.

9 Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.

10 Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.

11 Je přísně zakázáno jakékoli narušení fasády nebo tepelného obložení bytového domu, .

12 Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a

jejich
svodů je třeba písemný souhlas majitelky bytového domu.

13 Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům, apod.

14 Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VI
Bezpečnost domu

1 V době od 22.00 do 6.00 hod je nutno kontrolovat a uzamykat při příchodu a odchodu venkovní dveře.

2 Nájemník bytové jednotky má právo na 1 klíč od těchto dveří:

- vchodové dveře,
- vchod ke sklepním kójím,
- dvířka poštovní schránky

3 Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u osob pověřených správou bytového domu..

Čl. VII
Klíče od společných prostor

1 Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy pro domy u majitelky bytového domu.

Čl. VIII
Úklid společných prostor

1 Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená majitelkou bytového domu,, přičemž rozpis prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi majitelkou bytového domu a osobou provádějící úklid.

2 Provádění úklidu kontroluje osoba pověřená správou bytového domu.

3 V případě, že kterýkoliv nájemník znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. IX
Dodržování pravidel požární ochrany

1 V domě jsou instalovány hasící přístroje.

2 V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky **150** a zahájit hašení požáru.

3 Každý nájemník je povinen na případné závady hasícího přístroje neprodleně upozornit správce či majitelku bytového domu.

4 Nájemníci jsou povinni udržovat průchodné únikové cesty a přístup k nouzovým východům, zvláště přístup k věcným prostředkům požární ochrany, přístup k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, přístup k požárně bezpečnostním zařízením a přístup k rozvodným zařízením elektřiny

Čl. X
Různé

1 Nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu

2 Nájemníci nebytových prostor, které mají ve výlučném užívání nahlásí osobě zajišťující správu nebo m\ajitelce domu tel. kontakt na němž jsou k zastižení pro případ havárií.

3 Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem majitelky domu

Čl. X

Preventivní a udržovací povinnosti nájemníka

1 Nájemník je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.

2 Nájemník je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.

2a nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;

2b používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;

2c 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;

2d průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

3 Nájemník jednotky je povinen učinit oznámení osobě zajišťující správu nebo majitelce domu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá nájemník za vzniklou škodu.

4 Nájemník je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců os. zaj. správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Nájemníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá nájemník za vzniklou škodu.

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1 Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřena osoba nad správou domu. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, majitelka bytového domu osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného nájemníka jednotky k odstranění závadného stavu.

1 Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené majitelkou btového domu tato rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí Nájemníka. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, může to mít pro nájemníka důsledek vypovězení či neprodloužení nájemní smlouvy. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.

2 Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu nájemník v jehož bytové jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na následně nutné svolání shromáždění nájemníků.