

DOMOVNÍ ŘÁD

1. OBECNÁ USTANOVENÍ

1.1. Základní práva a povinnosti pronajímatele a uživatelů bytů (tj. nájemců, osob užívajících byty na základě jiných právních důvodů a osob užívajících byty bez právního titulu) upravuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.

1.2. Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy, na jejímž základě pronajímatel poskytuje nájemci byt k užívání za sjednané nájemné. Nájem lze vypovědět pouze z důvodů stanovených zákonem.

1.3. Uživatel bytu je povinen oznámit pronajímateli písemně jakoukoliv změnu v počtu osob žijících v bytě, a to do **15 dnů** od okamžiku, kdy ke změně došlo. Toto oznámení musí obsahovat jména, příjmení, data narození a státní příslušnost nových osob.

1.4. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat vyklizený byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, přičemž se zohledňuje běžné opotřebení a splnění povinností souvisejících s údržbou dle článku 4.

2. PROHLÍDKA DOMU A BYTŮ

2.1. Pronajímatel má právo požadovat přístup do bytu za účelem ověření, zda je byt užíván v souladu s nájemní smlouvou, a také pro provádění oprav, instalaci, kontrolu či údržbu měřicí a regulační techniky nebo odečet měřidel.

3. STAVEBNÍ ZMĚNY A ÚPRAVY

3.1. Uživatel bytu nesmí provádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že to vyžadují zvláštní předpisy, musí rovněž získat povolení od příslušného správního orgánu. To se týká například instalace nebo úpravy vodovodního, elektrického, plynového vedení, výměny kamen (zejména plynových a olejových), vysekávání otvoru do komína, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, zřizování nebo bourání příček apod.

3.2. Pronajímatel může požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly odstraněny a byt uveden do původního stavu. Uživatel bytu je odpovědný za škody způsobené neodborným provedením těchto změn a úprav. Jakékoliv zřízení nebo připojení elektrického či plynového zařízení (např. bojleru) musí uživatel předem projednat s příslušnou energetickou nebo plynárenskou společností.

4. UDRŽOVACÍ POVINNOSTI NÁJEMNÍKA BYTU

4.1. Běžná údržba a drobné opravy

Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu bytu a drobné opravy, které jsou nezbytné pro jeho řádné užívání, v souladu s ustanovením § 2257 občanského zákoníku. Pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“ vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Drobné opravy zahrnují například opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprchových koutů, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení. Dále sem spadá výměna uzavíracích ventilů u plynového rozvodu, kromě hlavního uzávěru pro byt.

4.2. Povinnost oznámit opravy pronajímateli

Uživatel bytu je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o nutnosti oprav, které spadají do jeho povinností. Uživatel musí pronajímateli umožnit provedení těchto oprav. Pokud tuto povinnost nesplní, nese odpovědnost za škodu, která tím vznikne.

4.3. Opravy prováděné pronajímatelem

Pokud uživatel bytu neprovádí požadované údržby nebo neodstraní závady, za které je odpovědný, má pronajímatel právo provést opravy na náklady nájemce. Před tímto krokem je však povinen uživatele upozornit. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na opravy.

4.4. Odpovědnost za poškození způsobené uživatelem

Uživatel bytu je odpovědný za odstranění jakýchkoli závad nebo poškození, které vznikly v důsledku jeho jednání nebo jednání osob, které s ním bydlí. Pokud uživatel neodstraní tyto závady a poškození, má pronajímatel právo je opravit na náklady uživatele, po předchozím upozornění.

5. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

5.1. Využití společných prostor

- Společné prostory a zařízení, které nejsou přiděleny konkrétním uživatelům, musí být využívány pouze k určeným účelům.
- Mezi tyto prostory patří chodby, schodiště, vchody, průjezdy, chodníky, okolí domu, dvory, půda a další společné prostory. Tyto prostory musí být udržovány volné a průchodné.

5.2. Zákazy ve společných prostorách

- Ve společných prostorách, ani v jiných částech domu, kde pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárním předpisům, není dovoleno:
 - Umísťovat motocykly, motokola, části motorových vozidel.
 - Skladovat pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky.
 - Ukládat jakékoliv osobní předměty nájemců.

5.3. Povinnosti nájemců

- Nájemci jsou povinni zajistit přístup k:
 - Uzávěrům.
 - Hydrantům.
 - Měřičům.
 - Vstupům k zařízením civilní ochrany (CO).
- Nájemci musí zajistit, aby:
 - Nebyly v domě skladovány hořlavé, snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné látky.
 - Nebyl používán otevřený oheň.
- Jakékoliv závady ohrožující bezpečnost nebo pořádek musí být neprodleně hlášeny pronajímateli.

5.4. Odpovědnost pronajímatele

- Pronajímatel nenese odpovědnost za poškození nebo odcizení věcí uložených ve společných prostorách, pokud škodu způsobí třetí osoba.

6. UDRŽOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

6.1. Úklid společných prostor

- Pokud pronajímatel nezajišťuje úklid společných prostor domu, je povinností uživatelů bytů provádět úklid vnitřních prostor, okolí domu a přístupového chodníku.
- Uživatelé bytů se musí při úklidu pravidelně střídat na základě vzájemné dohody, která určí odpovědnost konkrétních osob v daném období.
- **6.1.1.** Schody a chodby je třeba mýt podle potřeby, nejméně však jednou týdně.

- **6.1.2.** Výtahové kabiny je nutné čistit minimálně jednou týdně.
- **6.1.3.** Schody do sklepa, volné prostory ve sklepech a přístupový chodník k domu musí být uklízeny nejméně jednou týdně.
- **6.1.4.** V zimě je nutné dle potřeby odstraňovat sníh, náledí a zajišťovat schůdnost přístupového chodníku.

6.2. Údržba specifických prostor

- Čistota a pořádek v prostorách určených ke společnému užívání několika užívateli je odpovědností těchto uživatelů.
- Způsobí-li uživatel nebo jiná osoba mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo okolí domu, je povinen toto znečištění ihned odstranit. Pokud tak neučiní, bude úklid proveden na jeho náklady.

6.3. Nepovolené odkládání věcí

- Ve společných prostorách domu není dovoleno odkládat žádné předměty.
- Pokud uživatelé bytů neodstraní odložené věci po předchozím písemném upozornění, má pronajímatel právo tyto prostory vyklidit a zajistit likvidaci předmětů. Náklady spojené s tímto úkonem budou rozděleny mezi všechny uživatele.

6.4. Chov domácích zvířat

- Chov domácích zvířat nesmí narušovat běžné poměry v domě.
- Zvířata nesmí způsobovat znečištění nebo poškození bytů ani společných prostor.

6.5. Nakládání s odpadem

- Uživatelé bytů jsou povinni ukládat komunální odpad pouze do určených nádob.
- Sběrná stanoviště odpadu musí být udržována čistá a uklizená.

6.6. Kouření a větrání

- Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
- Kouření ve společných prostorách domu není povoleno.

6.7. Označení schránek a sklepů

- Poštovní schránky musí být označeny jménem a příjmením uživatele, číslem bytu a patrem.
- Sklepní prostory musí být označeny číslem bytu a v případě sdílených sklepů pro více domů také popisným číslem domu.

7. KLID V DOMĚ

7.1. Uživatelé bytů a příslušníci jejich domácností jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele domu nadměrným hlukem. V době nočního klidu, tj. od 22 do 6 hodin, nesmí být způsobován jakýkoliv hluk. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící hluk. Rovněž je nutné ztlumit televizní a rozhlasové přístroje a veškeré audio přístroje.

8. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ OBYTNÉHO DOMU

8.1. Jestliže jsou u vstupních dveří domu instalovány zvonky jednotlivých bytů, je nutné, aby vstupní dveře domu byly z bezpečnostních důvodů a za účelem ochrany majetku vlastníka i uživatelů vždy uzavřeny.

9. VYKLÁDÁNÍ, VYKLEPÁVÁNÍ, VYVĚŠOVÁNÍ A SUŠENÍ VĚCÍ

9.1. Umisťování koberců nebo vyvěšování prádla na oknech není povoleno. Květiny umístěné v oknech, na balkonech či podobných místech musí být zajištěny tak, aby nemohly spadnout. Při jejich zalévání je nutné zajistit, aby voda neodtékala, nezmáčela zdi a nezpůsobila škody na budově, majetku jiných uživatelů nebo třetích osob.

9.2. Prádlo lze sušit na balkónech, lodžích nebo v oknech pouze tak, aby tím nebyly způsobeny nepřiměřené obtíže ostatním obyvatelům domu a aby byl zachován pořádek a estetický vzhled budovy.

9.3. Je zakázáno vyklepávat nebo vytřepávat jakékoliv předměty z oken, balkónů či na chodbách a schodištích. Tyto činnosti je možné provádět pouze na vyhrazených místech, která se nacházejí co nejdále od oken obytných místností. Není dovoleno čistit nebo vyklepávat obuv, oděvy ani jiné předměty z oken, balkónů nebo ve společných prostorách domu.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Pronajímatel zajistí, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2025.