

Domovní řád

Adresa domu: Hřebeč, Jižní 672

Vlastník domu: Obec Hřebeč, IČ 00234427, sídlem Nám. Draha 75, 273 45 Hřebeč

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, prostorů sloužících k podnikání a společných částí domu v domech ve vlastnictví **Obce Hřebeč**, IČ 00234427, sídlem Nám. Draha 75, 273 45 (dále jen „Vlastník“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Vlastníkem a jeho nájemcem je v této oblasti stanovena nájemní smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „OZ“), případně zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Domovní řád rovněž upravuje podmínky a způsob užívání bytového domu a v něm umístěných bytů, prostor sloužících k podnikání a společných částí domu na shora uvedené adrese, tj. budově č.p. 672, která je součástí pozemku parc.č. 1107/1 v k.ú. Hřebeč.

Čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Prostorem sloužícím k podnikání jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, kterých účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti a slouží-li prostory nebo místnosti alespoň převážně k podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Čl. 3

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU A VLATNICTVÍ BYTU

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava druhá, díl druhý, oddíl třetí občanského zákoníku (§ 2201 a násl. OZ).
2. Vlastník je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. O věcech spojených se správou domu rozhoduje Vlastník domu.
3. Nájemce, je povinen řádně užívat byt, prostor sloužící k podnikání a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání.
4. Vlastník, případně osoba pověřená Vlastníkem, je oprávněna po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (prostoru sloužícího k podnikání), zajištění oprav, a to i na společných částech domu, je – li to nezbytné, provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu či prostoru sloužícího k podnikání jednotkám IZS (policie, hasiči, zdravotní záchranná služba) i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí Vlastník neprodleně nájemce.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit Vlastníkovi místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu či prostoru sloužícího k podnikání.
6. Nájemci bytů nebo prostor sloužících k podnikání 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.

Čl. 4

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Nájemce je oprávněn chovat v bytě domácí zvířata, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré zvýšené náklady na údržbu společných částí domu z titulu chování domácího zvířete.

Čl. 5

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTOR A ZAŘÍZENÍ) DOMU

1. Společné části domu se mohou užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
2. Zařízení pro civilní obranu (CO) nejsou ve smyslu tohoto předpisu společnými prostory a jejich užívání upravují zvláštní předpisy.
3. Nájemcům je zakázáno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty a měřiče.
4. Nájemcům je zakázán vstup na půdu, střechu domu, do kotelny, strojovny výtahu, místností s rozvaděči, oploceného prostoru s tepelnými čerpadly.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubů a jiného zvířectva do domu.
6. Ve společných prostorách domu a prostorách sloužících k podnikání je zakázáno kouření.
7. Uživatelům bytů se dává na vědomí, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie). Lze též využít telefonních čísel 150 pro hasiče, 155 pro lékařskou službu a 158 pro policii.
8. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci.
9. Užívání výtahu – výtah smí užívat sama bez doprovodu dospělé osoby pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu.

Čl. 6

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu Vlastníka umísťovat na vnější konstrukce např. oken, na fasádu, na střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech 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, satelitních, internetových a telefonních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Vlastníka. Stavební úřad či

Vlastník může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.

Čl. 7

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Úklid v domě je zajištěn ze strany Vlastníka, přičemž úhrada za tyto služby se promítá do služeb spojených s užíváním domu jednotlivých nájemců.
2. Nájemci a osoby spolužijící jsou povinni svým chováním napomáhat udržování pořádku a čistoty v domě. Pokud jejich zaviněním dojde ke znečištění společných prostor, je jejich povinností problém odstranit – zajistit úklid.

Čl. 8

OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody, plynu apod. jsou podle rozhodnutí Vlastníka navíc uloženy na jím určeném místě.

Čl. 9

KLID V DOMĚ

1. Nájemci a osoby spolužijící jsou povinni užívat byt, prostor sloužící k podnikání nebo společné části budovy v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem či jinými nevhodnými projevy.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou nájemci bytů a prostor sloužících k podnikání, jakož i osoby spolužijící, povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské či jiné práce produkující hluk apod. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.

Čl. 10

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na nájemce bytů a prostor sloužících k podnikání, jakož i na osoby spolužijící či návštěvy obyvatel domu.
3. Domovní řád byl schválen Vlastníkem domu dne 6.4.2016 a je platný na dobu neurčitou od 6.4.2016.

Petra Piskáčková, starostka

František Svoboda, místostarosta