

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a zákonem č. 72/1994 Sb.

## **Čl. 2**

### **Základní pojmy**

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 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) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostora určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody - teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

## **Čl. 3**

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy společenství vlastníků domu
- 2) Nájemci/vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům/vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního/vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Nájemce/vlastník je povinen po předchozím oznámení správcem umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a 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 policií i bez souhlasu nájemce/vlastníka.

## **Čl. 4**

### **Držení domácích zvířat**

- 1) Nájemce/vlastník bytu 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 dodržována čistota v domě.

## **Čl. 5**

### **Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu**

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců/vlastníků v domě. Umístění jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.
- 2) Nájemci/vlastníci jsou povinni zejména

- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

## **Čl. 6**

### **Prádelny, sušárny, mandlovn**

Způsob užívání prádelen, sušáren mandloven stanoví vlastníci (společenství vlastníků) domu.

## **Čl. 7**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

- 1) Nájemci/vlastníci bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka (společenství vlastníků). Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **Čl. 8**

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemce/vlastník a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.

## **Čl. 9**

### **Otevírání a zavírání domu**

- 1) Nájemci/vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00. Rozhodne-li společenství vlastníků, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy na určeném místě.

## **Čl. 10**

### **Klid v domě**

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

## **Čl. 11**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů

Domovní řád nabyt účinnosti dnem .....

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků : .....

člen výboru společenství vlastníků : .....