

# DOMOVNÍ ŘÁD

## pro obecní byty

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností v této oblasti je stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem.

### 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. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
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 části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelna, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), rozvody plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. parkoviště, zastavěný pozemek i okolní plocha domu ve spoluvlastnictví, travnatá plocha) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu. Nájemníci nemohou bez svolení pronajímatele dále byty pronajímat. Pronajímatel se vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého nájemce, který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly včetně tohoto domovního řádu. Korespondence a oznámení pronajímatele budou dodávány do poštovní schránky v domě.
2. Pronajímatel je povinen zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení kontroly nebo odečtu měřidel. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli), bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytové prostory) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení kontroly nebo odečtu měřidel.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit pronajímateli místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### Čl. 4

##### Držení domácích zvířat

1. Uživatel 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.
2. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem pronajímatel předá záležitost k řešení radě obce případně příslušnému úřadu.
3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.
4. Za poškození bytu nebo nebytových prostor držením domácích zvířat nese nájemce plnou zodpovědnost

#### Čl. 5

##### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdních kol apod., není ve společných prostorách dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných prostorách domu umísťovat jednostopá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko požárního nebezpečí.
2. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit,
  - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, ve sklepech a garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

#### Čl. 6

##### Garáže

1. Garáže-garážová stání jsou určena pouze pro motorová vozidla s motorem spalujícím automobilový benzín nebo motorovou naftu, případně plyn .
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat požadavky požárního řádu. V garážích nesmí být skladovány hořlaviny ani jiné předměty, které omezují využívání parkovacího prostoru a mohou být překážkou v případě zásahu hasičů.
3. Uživatelé jsou povinni zabránit úniku pohonných hmot a olejů. V případě, že k úniku dojde, jsou povinni následky okamžitě odstranit.
4. Uživatelé budou napomáhat úklidu garáží vhodnou manipulací s vozidly.

#### Čl. 7

##### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu 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 rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

#### Čl. 8

##### Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

## Čl. 9

### Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře a vrata. V případě, že pronajímatel rozhodne o tom, že se dům bude uzamykat, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

## Čl. 10

### Klid v domě

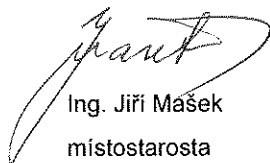
1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni dodržovat noční klid.

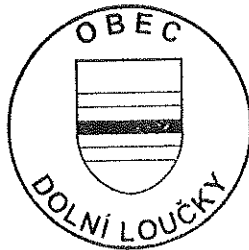
## Čl. 11

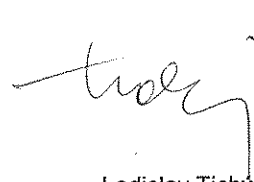
### Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen na XIII. ZO obce dne 13. 07. 2012 a nabyl účinnosti dnem 13. 07. 2012.

V Dolních Loučkách 13. 07. 2012

  
Ing. Jiří Mašek  
místostarosta



  
Ladislav Tichý  
starosta v.r.