

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

- 1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, společných prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem a nájemci je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek a společných prostor v domě tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům řádný výkon jejich práv.
- 3) Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v budovách ve vlastnictví Obce Vraclav.

## **Čl. 2**

### **Základní pojmy**

- 1) Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou používány (např. sklepní box apod.)
- 3) Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména: vchody, schodiště, chodby, pavlače, půdní prostory, hospodářské místnosti a místa pro ukládání odpadků.
- 4) Společnými částmi domu jsou zejména: základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody vody, zemního plynu, elektřiny, kanalizace, hromosvody apod.

## **Čl. 3**

### **Práva a povinnosti nájemců bytových jednotek**

- 1) Práva a povinnosti nájemců bytových jednotek upravuje občanský zákoník a jiné platné předpisy. Nájemce je povinen řádně užívat bytovou jednotku a společné prostory domu v souladu s platnými předpisy.
- 2) Nájemci bytových jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv spojených s bydlením a užíváním společných prostor domu. Podmínkou pro nerušený výkon jejich práv je respektování dobrých mravů, kázeň, udržování čistoty a pořádku.
- 3) Nájemce bytové jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu bytové jednotky, provedení odečtu vody a energií, výměny měřidel a revizi energetických rozvodů. V případech jako je ohrožení života a zdraví osob nebo bezprostředně hrozící škoda na majetku, může být zajištěno zpřístupnění bytové jednotky policií i bez souhlasu nájemce.
- 4) Nájemce je povinen na své náklady udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobilém řádnému užívání a včas provádět potřebnou údržbu.
- 5) Nájemce bytové jednotky je povinen na své náklady odstranit škody, které způsobil ve společných prostorech domu.

- 6) Neodstraní-li nájemce bytové jednotky závady, za které odpovídá, má vlastník právo po předchozím upozornění nechat provést opravy na jeho náklady.
- 7) Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv úprav bytové jednotky bez souhlasu vlastníka. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytové jednotky bez souhlasu vlastníka a vyjádření stavebního úřadu.

#### **Čl. 4**

##### **Užívání společných prostorů**

- 1) Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a původnímu určení nebo určení, které bylo odsouhlaseno vlastníkem domu.
- 2) Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které byly k tomuto účelu vyčleněny. Komunikační prostory, které vedou k východům objektu, jako jsou schodiště a chodby, nesmí být zastavěny, protože jsou únikovými cestami v případě požáru.
- 3) Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou například uzávěry hydrantů, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
- 4) Je zakázáno vstupovat na střechu domu. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám a odborným firmám za účelem opravy a údržby. Umísťování externích zařízení (antény, sušáky apod.) na plášť budovy je možno pouze se souhlasem vlastníka domu.
- 5) Ve společných prostorách musí být okna uzavřena. Větrání musí být provedeno krátkodobě, s opětovným uzavřením.
- 6) Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Věci skladované v příslušenstvích bytové jednotky (např. dřevníky, sklepy apod.) nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Věci nepříjemného zápachu je v příslušenstvích bytové jednotky zakázáno skladovat.
- 7) Bez souhlasu vlastníka domu není dovoleno využívat společné prostory v domě k soukromým účelům (dílna, sklad apod.).
- 8) Je přísně zakázána bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry vody a vodoměry, s rozvaděči elektrického proudu a zemního plynu. Osoba, která z důvodu havárie uzavřela uzávěr vody, musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření bylo včas oznámeno.
- 9) V místech, která jsou určena k odkládání odpadků se nesmí odkládat rozměrné věci, které nelze umístit do popelnice.
- 10) Obyvatelé jsou povinni zavírat vstupní dveře/vrata a v době od 22.00 hod do 6.00 hodin dům zamykat.

#### **Čl. 5**

##### **Zajišťování pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemce bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken (např. nedopalků z cigaret) je zakázáno. Odkládání odpadků a jiných věcí před vchodem do bytové jednotky není dovoleno ani krátkodobě.

#### **Čl. 6**

##### **Instalace doplňků a informačních zařízení**

- 1) Na vnější konstrukce nelze bez souhlasu vlastníka domu umísťovat jakékoliv předměty nebo zařízení jako jsou například závěsné sušáky na prádlo a antény, instalovat mříže na okna.
- 2) Nájemce bytové jednotky je povinen označit jmenovkou bytovou jednotku, poštovní schránku a zvonek.

#### **Čl. 7**

##### **Držení domácích zvířat**

- 1) Nájemce bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce držena (např. kočky, psi, morčata apod.). Je také povinen dbát, aby nedocházelo k narušení užívacího práva ostatních nájemců v domě např. hlukem, nadměrným štěkáním psa, zápachem zvířete, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen ihned odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i jeho okolí.
- 2) Ve společných prostorách domu se psi a kočky nesmějí zdržovat, ani volně pobíhat. Při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na vodítku.
- 3) V bytové jednotce je zakázáno chovat jakákoliv hospodářská zvířata.
- 4) Majitel domácího zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i příslušné vyhlášky obce upravující podmínky chovu domácích zvířat.
- 5) K držení většího počtu domácích zvířat či jiných živočichů je potřebný souhlas vlastníka.

#### **Čl. 8**

##### **Klid v domě**

- 1) Nájemci bytových jednotek a osoby, které s nimi jednotku užívají, jsou povinni užívat bytovou jednotku a společné prostory tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě, a to nejen v době nočního klidu.
- 2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, který jsou nájemci bytových jednotek povinni dodržovat a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Povinnost je ztlumit televizní přijímače, přístroje na reprodukovanou hudbu apod.
- 3) Dojde-li k porušení zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

#### **Čl. 9**

##### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Ustanovení domovního řádu se vztahuje nejen na nájemce bytových jednotek, ale i na osoby žijící s nájemcem v bytové jednotce.
- 3) Domovní řád byl schválen radou obce Vraclav Usnesením č. 63/19 dne 23. 4. 2019 a nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2019.

Ve Vraclavi dne 23. 4. 2019

.....  
Oldřich K o b l í ž e k  
starosta obce Vraclav