

## DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě.

### Čl. I Základní pojmy

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou 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. Společnými prostorami se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické sítě.

### Čl. II Užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor

1. Pronajímatel je povinen zajistit uživateli bytu či nebytového prostoru (podnájemce bytu či nebytového prostoru – dále souhrnně označování *uživatel bytu či nebytového prostoru*) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
2. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení uživateli bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení 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 uživatele bytu či nebytového prostoru. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně uživatele bytu či nebytového prostoru a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu či nebytového prostoru oznámit pronajímateli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
4. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících ze smluvního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen udržovat svůj byt či nebytový prostor na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, provádět pouze výměny žárovek, jiné výměny, opravy či úpravy v bytě není oprávněn provádět, je ovšem **povinen jakékoli a všechny nutné opravy ihned sdělit pronajímateli**.
6. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, nebytových prostorách nebo společných částech domu nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
4. **Uživatel bytu není dovoleno provádět jakékoli opravy či úpravy bytu a jeho zařízení.**
5. Uživatel bytu není oprávněn poskytnout k trvalému užívání byt jakékoli jiné osobě.
6. Každý uživatel bytu či nebytového prostoru je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Případnou odloženou věc je

uživatel bytu či nebytového prostoru povinen na pokyn pronajímatele a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na účet uživatele bytu či nebytového prostoru.

7. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO a zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

### Čl. III Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu či nebytového prostoru nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a chována (psi, kočky, morčata apod.) a odpovídají za škody, které takového zvíře způsobí v domě nebo jeho uživatelům a návštěvníkům – dále jen *chovatel*. Chovatel současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů domu a byla dodržována čistota v domě.
2. **Pisemného souhlasu pronajímatele je třeba k držení jakéhokoli domácího zvířete**, kromě drobných hlodavců, kteří jsou stále umístěni v kleci.
3. Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní uživatele domu, vyzve pronajímatel jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se pronajímatel na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
4. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
5. Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

### Čl. IV Denní řád

1. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen **zamykat dům 24 hodin denně**.
2. Noční klid musí být dodržován v době od **22.00 hod. do 6.00 hod.** V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk.
3. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
4. Výtah jsou oprávněni používat uživatelé všech bytů.
5. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma, vykonávající správu domu.
6. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu či nebytového prostoru znečistí společné prostory je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

### Čl. V Technický provoz

1. Z obecně platných předpisů vyplývá pro vlastníka budovy povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu či nebytového prostoru povinen umožnit přístup k vodovodní, elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu.

2. Uživatel bytu či nebytového prostoru je povinen činit veškerá preventivní opatření k předcházení jakýchkoli poruch. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří :
  - a) uvnitř bytu
    - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
    - pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynbění,
    - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny)
  - b) společné prostory
    - dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením,
    - dodržovat pravidla protipožární ochrany,
    - udržovat pořádek a čistotu.

#### Čl. VI Bezpečnost a pořádek

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
  - a) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit
  - b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu vypnuty
  - c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie)
  - d) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí
  - e) výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele **zvoláním „HORÍ“**, a zahájit hašení hasicími přístroji, umístěnými na chodbách, neprodleně přivolat hasiče a **neprodleně sepnout požární hlásič (alarm) umístěný vždy na každém patře na schodišti**.
6. Kontejner na odpadky je umístěn ve dvorním traktu domu.
7. Uživatelé bytů či nebytových prostor jsou povinni se vystříhat znečišťování prostor kolem domu, v garáži a za domem různými druhy odpadků, papírů a pod.
8. Uživatel bytu či nebytového prostoru dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výkonného výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká a povinni na výzvu umožnit

přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, přijdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

9. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domů.
10. Vstup do prostoru garáže je povolen pouze uživatelům garážových stání. V garážích je zakázáno skladovat jakékoli předměty.

#### Čl. VII Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád bych schválen pronajímatelem a vstupuje v platnost dne 1.9.2008.
2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu.

V Brně dne 1.9.2008

PP STEJK  
IČ : 62156730

#### **DŮLEŽITÁ SPOJENÍ :**

Pronajímatel :

Tísňová linka :	112
Hasiči :	150
První pomoc :	155
Policie ČR :	158
Městská policie :	156