



## DOMOVNÍ ŘÁD

### Čl. 1. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem č. 89/2012 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). Nebytové 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 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, dvůr) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### Čl. 3. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, 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.
3. Nájemce 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 (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 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, nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů,



## Obec Zvoleněves, Zvoleněves 274, 273 25 Zvoleněves

nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky, dovoleno. Společnými prostorami je i dvůr nemovitosti.

2. Nájemci jsou povinni zejména:

- zabezpečit, aby v domě nebyl ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně

- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

3. Ve společných prostorách, sklepních kójiích a je **zakázáno** skladovat a umísťovat barvy, pneumatiky a jiné předměty ohrožující požární bezpečnost. Dále je zde **zakázáno** skladovat či umísťovat části vozidel apod. Sklepy a sklepní kóje jsou určeny pouze k ukládání potravin, kompotů a případně k uložení sportovního náčiní (lyže, saně).

4. Půdy domů. Na půdách domů je **zakázáno** umísťovat jakýkoliv materiál, nábytek apod. Půdy domů je možno použít pouze pro sušení prádla.

### Čl. 6. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci 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. 7. Zajištění pořádku a čistoty v domě

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

2. Nájemci jsou povinni udělat na jednotlivé byty rozpis úklidu společných prostor. Úklid společných prostor bude na základě rozpisu prováděn 1x týdně.

### Čl. 8. Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod.

### Čl. 9. 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 hod. Jsou nájemci/vlastníci povinni dodržovat noční klid.

3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

### Čl. 10. Závěrečná ustanovení

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

2. Porušení některého z ustanovení Domovního řádu zakládá majiteli možnost ukončit s nájemcem smlouvu, u osob společně bydlících s nájemcem porušení zakládá důvod k vypovězení z bytu a zrušení práva pobytu.



**Obec Zvoleněves, Zvoleněves 274, 273 25 Zvoleněves**

Domovní řád nabyl účinnosti dnem 23.5.2019

Za vlastníka: starosta obce Zvoleněves