

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **obecního domu č.p. 67 v Kamenném Újezdě**

### **Čl. 1**

#### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor 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. v platném znění.

### **Čl. 2**

#### **Základní pojmy**

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, apod.)
- 3) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- 5) Vlastníkem se rozumí Obec Kamenný Újezd, která je zapsána u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích na LV č. 1 pro k.ú. a obec Kamenný Újezd jako majitel.
- 6) Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, které mají v domě pronajatý byt.

### **Čl. 3**

#### **Práva a povinnosti vlastníka**

- 1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem.
- 2) Vlastník a nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Nájemníci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu za účelem provedení odečtu, kontroly příp.výměny zařízení bytu v majetku vlastníka.
- 4) Nájemníci jsou povinni učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti ( porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod. ) a pro provedení nutných oprav mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemníka.
- 5) Nájemník nesmí v bytě provádět žádné stavební úpravy bez souhlasu vlastníka. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu vlastníka, může tento žádat, aby nepovolené úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemníka, a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech.

#### **Čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1) Nájemník 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 nájemníků v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech bez předchozí domluvy s vlastníkem dovoleno.

2) Nájemníci 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.

3) Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech je možné jen na základě souhlasu vlastníka objektu. U každého bytu je povoleno umístění jedné skříňky na obuv. Ostatní prostory musí zůstat z požárního a bezpečnostního důvodu volné.

4) Umístění dětských kočárků na chodbě je dovoleno za předpokladu, že nedojde k omezení ostatních nájemníků.

#### **Čl. 6**

##### **Sušárny prádla**

Způsob užívání sušáren prádla (1 sušárna společná pro 2 byty) si stanoví nájemníci příslušných bytů (zpravidla střídáním v sudých nebo lichých týdnech).

#### **Čl. 7**

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1) Nájemníci nesmějí bez písemného souhlasu vlastníka domu umísťovat na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty

2) Květiny v oknech 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 ostatních 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) Nájemníci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.

3) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouření.

4) Nájemníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorech domu. Jsou povinni provádět minimálně jednou týdně úklid společných prostor přilehlých k bytu - podle rozpisu (chodba před bytem, schodiště od bytu směrem dolů). Ostatní společné prostory (sklep, dvůr, chodník před domem ) uklízí jednotliví uživatelé podle vypracovaného

domovního harmonogramu. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch nájemník, resp. domácí zvíře, je povinen viník toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad vlastníkem domu.

### **Čl. 9**

#### **Otevírání a zavírání domu**

1) Nájemníci jsou povinni zamykat dům po celý den (24 hodin denně).

### **Čl. 10**

#### **Klid v domě**

1) Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem.

2) V době od 22.00 do 6.00, v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid

3) V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku ( TV, rozhlas apod. ), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění nájemníků pracujících v nočních směnách a nebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, jsou nájemníci povinni omezit hluk i ve dne.

### **Čl. 11**

#### **Dodržování požární bezpečnosti**

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost.

### **Čl. 12**

#### **Závěrečná ustanovení**

Domovní řád byl schválen usnesením Rady obce Kamenný Újezd dne 22.8.2011 a nabývá účinnosti dne 1.9.2011.

Kamenném Újezdě dne 23.8.2016

František Ondřích v.r.  
starosta obce