

DOMOVNÍ ŘÁD

obecního domu č.p. 301 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.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byty a společné prostory byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Dodržováním řádu je možno předcházet škodám, zajistit pořádek, bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty a společné prostory.

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. komora, apod.)
3. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody 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.
4. 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.
5. 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. Umísťování 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. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech (u bytu) je možné jen na základě souhlasu vlastníka objektu. Ostatní prostory musí zůstat z požárního a bezpečnostního důvodu volné.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemníci nesmějí bez písemného souhlasu vlastníka domu umísťovat na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv 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.

Čl. 7

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. Úklid společných prostor zajišťuje vlastník objektu a tato služba je zpoplatněna (viz. měsíční rozpis služeb). Způsobí-li nájemce 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. 8

Otevírání a zavírání domu

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

Čl. 9

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.

Čl. 10

Dodržování požární bezpečnosti

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a řídit se Požární směrnici obce Kamenný Újezd.
2. Každý nájemník je informován o telefonním čísle **112**, které platí pro **veškerá tísňová volání** (hasiči, lékařská služba, policie).
Současně platí i samostatné telefonní linky pro tísňové volání na jednotlivé záchranné složky:
150 hasiči
155 záchranná lékařská služba
158 policie

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

Domovní řád byl schválen usnesením Rady obce Kamenný Újezd dne 19.5.2014 a nabývá účinnosti dnem schválení.

V Kamenném Újezdě dne 20.5.2014

František Ondřích v.r.
starosta obce