

# DOMOVNÍ ŘÁD

## I. Úvodní ustanovení

Tento domovní řád v návaznosti na příslušné zákony a prováděcí předpisy obsahuje organizační pravidla, podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu č.p. \*\* v ulici Kostelní ve městě Žamberk zapsaného na listu vlastnictví číslo \*\* v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Žamberk.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro všechny nájemníky, podnájemníky, spolužijící osoby a pro všechny osoby, jimž nájemce či podnájemce umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel bytu“).

Účelem domovního řádu je zajistit dodržování pravidel pro klidné soužití obyvatel domu, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorech domu a na příslušenství k bytům, pečovat o bezpečnost domu a jeho obyvatel podle platných právních předpisů, popřípadě technických předpisů.

Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.

Za porušení pravidel domovního řádu jsou zodpovědní nájemci a podnájemci jednotek, kteří zodpovídají i za osoby, kterým umožní vstup do budovy o osoby spolužijící. Nedodržování zásad domovního řádu je nezbytné neprodleně nahlásit vlastníkovému domu panu Radku Tomanovi, buď písemně na adrese Žamberk, Kostelní 74, PSČ 564 01 nebo na telefonním čísle +420 603 535 364.

## II. Základní pojmy

Bytem - bytovou jednotkou - se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení.

Nájemník, podnájemník, spolubydlící osoby či všechny osoby, jimž nájemce či podnájemce umožní vstup do budovy jsou uživateli bytu.

Společnými částmi domu jsou zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby včetně oken, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu s výjimkou povrchových úprav, kolárna, sušárna, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, protipožární zařízení, nouzové osvětlení, osvětlení společných částí, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu, kamerového systému a datových sítí až k zapojení do bytu, rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, hlavních svislých rozvodů a odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel a uzávěrů, celá soustava rozvodů tepla a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, veškeré zařízení vzduchotechniky, rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba



Naše adresa

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



E-mail

info@toman-invest.cz



Telefon

+420 603 535 364

společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Společnými částmi domu ve výlučném užívání jsou sklepní kóje, balkóny či lodžie, jsou-li přístupné pouze z bytu, včetně přístupových dveří, okna, části rozvodů tepla umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily s hlavicemi.

### III. Povinnosti vlastníka domu k nájemníkům

Vlastník je povinen pečovat o společné části domu a o dodávku elektrické energie a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnil nájemníkům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Je povinen pečovat zejména o střechu, fasádní opláštění, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kanalizaci, elektřiny ve společných prostorech. Vlastník pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy společných částí domu podle možností.

Vlastník vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.

Vlastník provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání nájemného a záloh za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

### IV. Práva a povinnosti uživatelů bytových jednotek

Bytové jednotky v domě jsou výhradně určeny k bydlení.

Uživatel bytu má zejména povinnost užívat byt a společné prostory v domě řádně a v souladu s nájemní smlouvou či podnájemní smlouvou, předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku pronajímatele a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda, odstranit na svůj náklad závady a poškození na společných částech domu, které způsobil nájemce, podnájemce nebo příslušníci jeho domácnosti či jiné osoby, které nájemce či podnájemce vpustili do domu, respektovat pokyny pronajímatele vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny pronajímatele (informace o instalaci měřicí a regulační techniky, o odečtech, o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na informační tabuli v domě.

Uživatel bytu je povinen dodržovat zásady a ustanovení domovního řádu a vytvářet tak podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostorů a zařízení domu.

Uživatel bytu má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních uživatelů bytů v domě, užívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu majitele domu, i když tak chce provést na své náklady. Jedná se zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrovodního, plynového vedení, instalování elektrických nebo plynových spotřebičů vyžadujících změnu instalace, zazdívání



**Naše adresa**

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



**E-mail**

info@toman-invest.cz



**Telefon**

+420 603 535 364

nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování příček.

Zřizovat rozhlasové a televizní antény na obvodových zdech či na střeše lze jen po projednání s majitelem domu a po udělení jeho písemného souhlasu, v kterém budou uvedeny podmínky možné instalace. Za případné způsobené škody instalací či provozem odpovídá uživatel zařízení nebo ten uživatel bytu, který danou montáž provedl či nechal provést.

Vlastník domu je oprávněn po předchozí domluvě s uživatelem jednotky právo ke vstupu do bytu za účelem jeho kontroly, zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel.

Vlastník domu je oprávněn ke vstupu do bytu i bez předchozího souhlasu uživatele bytu pouze ve výjimečných případech jakými jsou například havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku. O tomto zásahu vyrozumí vlastník domu neprodleně uživatele bytu.

V zájmu předcházení otevření bytu bez souhlasu uživatele z důvodů výjimečných situací je povinností uživatele bytu, v případě jeho nepřítomnosti delší jak 7 dní, poskytnout vlastníkovu domu jeho telefonní číslo či telefonní číslo na osobu, kterou uživatel bytu zmocní ke zpřístupnění bytu v případě takové výjimečné situace.

#### IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě.

Všichni uživatelé bytu jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů bytů.

Uživatel bytu je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření v bytech i ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen uživatel bytu zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

Uživatel bytu je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem majitele domu; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se uživatel bytu neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Uživatel bytu se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací majitelem domu.

Uživatel bytu je povinen dbát na vhodné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo



**Naše adresa**

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



**E-mail**

info@toman-invest.cz



**Telefon**

+420 603 535 364

jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

Pokud uživatel bytu uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním uživatelům bytů a majiteli. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách uživatele bytu, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.

Úklid, údržbu a běžné opravy bytu a jeho zařízení provádí uživatel bytu na svůj náklad. Zimní údržba se provádí podle příslušných ustanovení zákona o pozemních komunikacích. Prostředky a pomůcky pro úklid, ke kterému se počítá i údržba chodníků a pozemků, náležející domu, jsou zajišťovány majitelem domu.

## V. Držení zvířat v bytě

Uživatel bytu může chovat zvířata jen s předchozím písemným souhlasem majitele domu.

Uživatel bytu bere na vědomí, že v důsledku chovu zvířat v bytě bude zvýšena cena za nájem, případně podnájem bytu a dále též poplatky za služby budou vyšší.

Uživatel bytu může chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na okolním pozemku. Dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Dbát na to, aby zvířata nezpůsobily škody v bytě či domě. Uživatel bytu je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů, a zdržet se chovu většího počtu zvířat.

## VI. Užívání společných částí domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno, pokud uživatel nemá povolení od majitele domu k časově omezenému využití těchto prostor. Dostatečně velké společné prostory může majitel domu vyhradit uživatelům bytů k užívání pro určitý účel, např. pro jízdni kola.

Uživatelé bytu jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, 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, květinové nádoby umístěné v oknech nebo balkonech či lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání květin nesmí být smáčena fasáda domu, nevytvářet podmínky k porušování hygienických a požárních předpisů, zdržet se kouření v bytech i společných částech domu, zdržet se požívání alkoholu a omamných látek ve společných částech domu, poškozovat trávník a keře v okolí domu, včetně fasády a dveří společných částí domu, nevyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkonů, nevyužívat společné prostory jako dílny, opravny.



**Naše adresa**

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



**E-mail**

info@toman-invest.cz



**Telefon**

+420 603 535 364

Je nepřípustné umísťovat ve společných částech domu popelníky, jízdní kola, květináče, hořlavé látky, nadměrné botníky, skříně, odpadky a veškeré předměty, které zužují únikový prostor či překážejí při evakuaci osob.

Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených majitelem domu. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu majitel domu. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení je povoleno pouze se svolením majitele domu. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

## VII. Klíče a jejich užívání, otevírání a zavírání domu

Uživatel bytu má právo na jeden klíč od domovních dveří a společných prostorů.

Uživatel bytu je povinen řádně uzavírat domovní dveře tak, aby nebyl umožněn přístup do domu bez použití klíče.

Klíče od společných prostor domu a zařízení jsou uloženy u majitele domu.

Není dovoleno svěřovat klíč od vchodových dveří cizím osobám.

## VIII. Informační zařízení

Majitel domu instaluje na vhodném, všem přístupném místě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává domu informace uživatelům bytů.

Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěny jen s písemným souhlasem majitele domu.

Uživatel bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveří bytu.

## IX. Technické vybavení

Technická vybavení domu (osvětlení, vytápění apod.) lze využívat za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy a pouze k účelu ke kterému jsou určeny. Je zakázáno zneužívat tyto zařízení a jakýmkoliv způsobem do nich zasahovat (např. zasahování do osvětlení, rozvodů tepla, vody, internetu, elektřiny apod.).

K hlavním uzávěrům vody, plynu, odpadům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení vyhrazena k užívání pouze některým, či jednomu uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup.

## X. Klid v domě

V době od 22.00 hod do 6.00 hod je v domě noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit hluk rozhlasových a



Naše adresa

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



E-mail

info@toman-invest.cz



Telefon

+420 603 535 364

televizních přijímačů a jiných audiovizuálních přístrojů.

Uživatel bytu je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů bytů. Při provádění stavebních prací v bytě je povinen oznámit termín provádění stavebních prací majiteli domu a okolním uživatelům bytu a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.

Uživatel bytu užívá byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem.

Uživatel bytu je povinen si zajistit odrušení svých elektrických spotřebičů a přístrojů, jestliže jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních pořadů.

### XI. Topení

V průběhu topného období jsou byty vytápěny od 6.00 do 22.00 hod. Vyžaduje-li to průběh venkovních teplot vytápění se uskutečňuje i mimo topné období, naopak i v topném období byty nebudou vytápěny, pokud to budou umožňovat venkovní teploty.

### XII. Opravy a údržba

Uživatel bytu může provádět opravy a údržbu bytu pouze se souhlasem majitele domu.

Pokud bude užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas majitele domu.

Způsobí-li uživatel bytu škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je povinen ji na vlastní náklady odstranit. Pokud tak neučiní, odstraní ji majitel domu, který náklady na odstranění škody bude požadovat po uživateli bytu.

### XIII. Ustanovení společná a závěrečná

Způsobí-li uživatel bytu škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je ji povinen na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody majitel domu a to na náklad uživatele bytu.

Porušení povinností a zásad uložených tímto domovním řádem může být předmětem řešení a jednání majitele domu, ve vážných věcech i právní cestou.

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů či nájemní nebo podnájemní smlouvy.

Domovní řád nabyt účinností dne 17.9.2020

Majitel Radek Toman



Naše adresa

Toman Invest, Kostelní ulice 74; 564 01 Žamberk



E-mail

info@toman-invest.cz



Telefon

+420 603 535 364