



## **DOMOVNÍ ŘÁD** multifunkčního domu Školní č. p. 19 v Nelahozevsi

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, společných částí domu, nádvoří a parkoviště.

Účelem domovního řádu je, aby budova multifunkčního domu, včetně nádvoří a dalších souvisejících prostor byla řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození.

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

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro všechny vlastníky bytů, členy jejich domácností, a pro všechny osoby, jimž vlastník bytu umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel bytu“).

Pronajímatelem je pro účely tohoto domovního řádu Správa a údržba obce Nelahozeves, příspěvková organizace, Zagarolská 316, 277 51 Nelahozeves.

Nájemcem se rozumí nájemce bytu nebo nebytových prostor.

Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce upravuje zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) a předpisy s tím související.

Nájemci jsou povinni zajistit dodržování povinností stanovených tímto domovním řádem nájemcům bytů a nebytových prostor ve stejném rozsahu u všech osob, které užívají byt nebo nebytový prostor s nájemcem, u návštěv nájemce, zákazníků nájemce nebytových prostor a dalších osob, které se zdržují v bytech, nebytových prostorách a společných prostorách v domě s vědomím nájemce nebo osob, které užívají byt nebo nebytový prostor s nájemcem. Nájemce odpovídá za dodržování povinností dle tohoto domovního řádu osobami výše uvedenými.

### **II.**

#### **Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytů**

1. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu vč. zařizovacích předmětů v bytě, uvedených v předávacím protokolu, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorách domu. Současně je povinen zajistit řádné užívání i všemi členy své domácnosti. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát o to, aby v domě byl zajištěn ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.



2. Nájemce bytu je povinen užívat byt i společné prostory tak, aby nerušil ostatní nájemce a uživatele, a to zvláště v nočních hodinách, to je od 22.00 do 6.00 hod. V této době musí být v domě zachován klid všemi osobami, které se v domě nacházejí. Zejména není dovoleno zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů a jiných hlučných přístrojů a zařízení. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přístroje a jiná zařízení k reprodukci zvuku se mohou používat tak, aby nezúčastněné osoby nacházející se v domě nebyly rušeny ani mimo dobu nočního klidu. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a požívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky. Návštěvy, které uživatelé přijímají, nesmí rušit klid a pořádek a uživatelé jednotek nesou za svoji návštěvu plnou odpovědnost.
3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory, jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
4. Nájemce je též povinen zajistit drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu do výše 5 000 Kč. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen činit základní preventivní opatření, zejména nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v bytě a v domě.
5. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě nedodržení této zásady může pronajímatel požadovat odstranění provedených změn. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.
6. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele vpustit do bytu osoby provádějící pravidelné odečty spotřeby energií, opraváře, či jakékoliv jiné, Pronajímatelem pověřené osoby.
7. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. se pro případ nepřítomnosti nájemce bytu doporučuje oznámit pověřené osobě nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Pro případ havárie nájemce souhlasí, aby si správce domu zajistil přístup do bytu za účelem odstranění následků havárie, či jejímu šíření, pokud nájemce bytu opomenul sdělit osobu uvedenou v předchozí větě.
8. Nájemce je povinen zdržet se vnášení či skladování nebezpečného odpadu, zejména hořlavých či výbušných látek či nebezpečných chemických látek ve všech částech domu.
9. Nájemce je povinen zdržet se vnášení, přechovávání či výroby návykových látek ve všech částech domu.
10. Nájemce je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
11. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Nájemce bytu nesmí umožnit pobyt cizím osobám ve společných prostorách domu.
12. Nájemce bytu nesmí odebírat elektrickou energii a vodu ze společných prostor, přitápět byt ze společných prostor ani větrat byt do společných prostor.



13. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.  
Majitelé domácích zvířat musí zamezit volnému pohybu svých zvířat v prostorách domu i v jeho okolí s výjimkou prostor k tomu vyhrazených.  
Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a platným vyhláškám, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy.
14. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem pronajímatele. Umístění květináčů nebo truhlíků s květinami na venkovní parapety je zakázáno.
15. Instalace vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů není povolena.
16. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele domu umísťovat na vnější konstrukce, okna, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
17. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
18. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu, zejména botníků, skříní, obalů, kol, není ve společných částech dovoleno.
19. Nájemce bytu nesmí bez vědomí správce měnit zámkové vložky.
20. Nájemce je povinen zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení a zápachu.
21. Nájemce bytu je povinen zabezpečit, aby nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru.
22. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.  
V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
23. Každý je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.
24. Technické zařízení domu, zejména zařízení sloužící k požární ochraně, musí být udržována v náležitém stavu. S uvedenými zařízeními smí být manipulováno pouze správcem nebo jím pověřenou osobou.
25. Nájemce bytu je povinen zdržet se parkování motorových či nemotorových vozidel s výjimkou míst k tomu vyhrazených.
26. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit.
27. Otevírat okna ve společných částech a prostorech budovy lze pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
28. Každý nájemce bytu je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
29. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.



30. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.
31. Zatravněné a osázené plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek apod.). Při pobytu na těchto plochách, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.
32. Je zakázáno upravovat nebo osazovat terén v okolí domu bez předchozího souhlasu správce.
33. Správa a údržba obce Nelahozeves zajistí úklid společných prostor, chodníku okolo domu a okolí popelnic dle potřeby.
34. Nájemce bytu a osoby nacházející se v bytě jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
35. Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby s ním společně bydlící či pracující v bytě mimořádné znečištění společných prostor, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak může být toto provedeno na jejich náklad.
36. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota. Nájemci jsou povinni třídit odpad.
37. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů, například zbytků potravin z oken a to i za účelem krmení zvířat.
38. Je zakázáno klepat šaty, čistit obuv a vyklepávat prach zejména na chodbách a schodištích. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místech k tomu určených.
39. Nájemci bytů jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno..
40. Motorová vozidla nesmí znečišťovat povrch komunikace a parkovacího stání.
41. Na nádvoří a parkovacích stáních je zakázáno mytí automobilů.

### III.

#### **Povinnosti pronajímatele**

1. Základní povinnosti pronajímatele upravuje Občanský zákoník v platném znění a předpisy s tím související.
2. Pronajímatel je povinen v rámci pořádku a čistoty v domě zajistit:
  - úklid společných prostor domu, pokud není zajištěn jiným způsobem
  - funkční osvětlení společných prostor domu, zvláště schodiště
  - provádění oprav technických zařízení a zařizovacích předmětů umístěných ve společných prostorách domu
  - po větších opravách v domě úklid společných prostor, schodiště, dvoru, střech apod.
3. Pronajímatel není povinen provádět takovou údržbu ani opravy, jejichž potřeba vznikla nedbalostí nebo nedodržením povinností uživateli bytů nebo nebytových prostor. V případě, že nájemce nebo nájemci, kteří nemovitost, byt nebo nebytový prostor poškodili, potřebné opravy a údržbu ani po upozornění pronajímatele neprovedou, pronajímatel zajistí zjednání nápravy na jejich náklady.
4. Pronajímatel je povinen provádět opravy a údržbu bytu, zařizovacích předmětů v bytě umístěných, které byly nájemci jako součást bytu pronajaty, pouze v rozsahu vyplývajícího z právních předpisů.



#### IV.

##### Závěrečná ustanovení

Hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Jednání, která naplňují skutkovou podstatu přestupku, budou postihována podle zákona č. 200/1990 Sb. o přestupcích a příslušných vyhlášek.

Domovní řád je součástí předávacího protokolu bytu, je k dispozici na [www.sauon.cz](http://www.sauon.cz)

Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován formou dodatku, se kterým bude Nájemce obeznámen.

V případě mimořádných událostí použijte tísňová volání:

Hasiči: 150

Záchranná služba: 155

Policie: 158

Tísňová linka 112

a neprodleně i správci budov na:

tel. 725 591 100 nebo e – mail: [sprava.udrzba@nelahozeves.cz](mailto:sprava.udrzba@nelahozeves.cz)