

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

- (1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, prostorů určených k podnikání a společných prostor domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem bytu je v této oblasti upravena občanským zákoníkem a dále rozvedena uzavřenou nájemní smlouvou.
- (2) Ustanovení tohoto domovního řádu, která stanoví povinnosti nájemcům bytů a prostor určených k podnikání dopadají přiměřeně též na osoby, které s nájemci bytu a prostory určené k podnikání užívají, které je v těchto prostorech navštěvují anebo pro ně vykonávají jakoukoli závislou či obchodní činnost.
- (3) Při správě domu a řešení souvisejících záležitostí zastupuje pronajímatele v rozsahu jemu uděleného zmocnění pověřený správce domu (dále jen „*správce*“).

Článek 2

Užívání bytů a prostor určených k podnikání

- (1) Nájemci jsou povinni užívat byty, prostory určené k podnikání a společné prostory domu, jakož i další zařízení domu řádně, podle jejich určení a v souladu s tímto domovním řádem. Přitom odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi byt či prostor určený k podnikání užívají, které je v těchto prostorách navštěvují anebo pro ně vykonávají jakoukoli závislou či obchodní činnost.
- (2) Nájemce se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo rozhodnuto pronajímatelem, jsou-li prováděny uvnitř bytu či prostoru určeného k podnikání, umožní do něho přístup, pokud k tomu byl předem vyzván správcem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- (3) Hodlá-li nájemce stavebně upravit pronajatý byt či prostor určený k podnikání, může tak učinit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud nájemce obdrží souhlas k úpravě bytu či prostoru určeného k podnikání dle předchozí věty, je povinen umožnit správci přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy odpovídají udělenému souhlasu, neohrožují a nepoškozují byt či dům.
- (4) Správce je oprávněn v případě nebezpečí – krajní nouze (např. technické havárie, požáru atd.), kterou by bylo nutné neprodleně odvrátit, vstoupit do bytu či prostoru určeného k podnikání bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho svědka – nezúčastněné osoby. O vstupu do bytu či prostoru určeného k podnikání vyrozumí správce neprodleně nájemce a pořídí o tom písemný protokol.
- (5) Nájemce bytu či prostoru určeného k podnikání je povinen při výkonu svých práv dbát, 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.
- (6) Nájemci bytů a prostor určených k podnikání jsou oprávněni vykonávat v domě svoji podnikatelskou činnost pouze v rozsahu a za podmínek schválených pronajímatelem.

Článek 3 Užívání společných prostor domu

- (1) Společnými prostory domu se pro účely tohoto domovního řádu rozumí především chodby domu, jeho schodiště, sklepy, světlíky, výtahová šachta a půda. Nestanoví-li domovní řád jinak, použije se ustanovení tohoto článku přiměřeně také na užívání prostor dvora a pozemku, jehož je dům součástí.
- (2) Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv pronajímatele a ostatních nájemců. O případné změně ve způsobu užívání společných prostor rozhoduje výlučně pronajímatel.
- (3) Společné prostory domu jsou nájemci povinni udržovat volné a průchodné. Ve společných prostorách musí být rovněž zajištěn volný přístup k uzávěrům a měřičům.
- (4) Nestanoví-li tento domovní řád jinak, je ve společných prostorách domu zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně, konzumovat alkohol, užívat omamné látky, uskladňovat či odkládat předměty, potraviny, nábytek, odpadky, stavební materiál, staré elektrické spotřebiče a jiná bytová zařízení, chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory, využívat tyto prostory k provádění domácích prací a jiným pracovním činnostem.
- (5) Odkládání a uskladňování předmětů je možné pouze v řádně pronajatých sklepech a sklepních kójiích. I v těchto prostorách je však zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel sklepa či sklepní kóje je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
- (6) Technické zařízení v domě (rozvody plynu, elektrické energie, vody apod.) musí být udržována v náležitém stavu. Bez vědomí správce domu s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím požární ochraně.
- (7) Domovní světlíky a výtahová šachta musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vyhazovat do nich odpadky apod.
- (8) Větrání bytů a prostor určených k podnikání do vnitřních prostorů domu není povoleno.
- (9) Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických místností je dovolen pouze správci.
- (10) Okna od společných prostor je zakázáno nechávat otevřená déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo k znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody a k prochlazení v topném období.
- (11) Nájemci bytů či prostor určených k podnikání jsou povinni dodržovat preventivní opatření k předcházení škodám na společných prostorech a domě, zejména dodržovat pravidla pro používání výtahu (především pokud jde o počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, nepokoušet se otevírat dveře výtahu před úplným zastavením, dodržovat pravidla protipožární ochrany, kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna, udržovat pořádek a čistotu.
- (12) Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

- (13) Pokud pronajímatel odsouhlasí provádění stavebních úprav v bytě či prostoru určeném k podnikání nájemcem, je nájemce oprávněn provádět tyto úpravy pouze za podmínky, že zajistí dodržování ustanovení o klidu v domě, při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné prostory a zařízení domu, bude zajištěn průběžný úklid společných prostor a výtahu a odvozu odpadu z této činnosti, práce budou realizovány v co nejkratší době. Nájemce je dále povinen oznámit provádění předem schválených stavebních prací vyvěšením informace v dostatečném předstihu o provádění prací s uvedením doby provádění.

Článek 5

Vyvěšování a umístování věcí

- (1) Nikdo nesmí bez souhlasu pronajímatele na vnější konstrukce, okna, fasádu či střechu domu umísťovat jakákoli zařízení a předměty. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střeších nebo fasádě lze jen se souhlasem pronajímatele a to postupem s ním dohodnutým.
- (2) Předměty nečisté, nevhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech ani na balkonech. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala po zdi budovy a nesmáčela nebo jinak neznečistila zdi domu. Není též možno klepat prach, cigaretový popel ani vyhazovat jiné předměty z oken či balkonů a tím obtěžovat ostatní nájemce.
- (3) Květiny na balkonech a v oknech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a chodník.
- (4) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domě a ve společných prostorech jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

Článek 6

Domácí zvířata

- (1) Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě či prostoru určeném k podnikání držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména je povinen učinit taková opatření, aby jím chovaná zvířata nenarušovala občanské soužití v domě hlukem.
- (2) S ohledem na výměry bytů, poměry v domě a hygienicky vyhovující podmínky v bytě i v domě je nájemce oprávněn chovat pouze omezené množství domácích zvířat, a to pouze v přiměřené velikosti daným poměrům. V zájmu bezpečnosti ostatních nájemců a obyvatel domu není nájemce oprávněn chovat v bytě nebo jinde v budově jakékoliv plazy a člověku nebezpečná zvířata zvláště pak jedovatá zvířata a hmyz.
- (3) Volné pobíhání zvířat po společných prostorech domu je zakázáno.
- (4) Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu ani jeho přílehlé okolí. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž jiným nájemcům a obyvatelům domu.
- (5) Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob, a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
- (6) Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorech domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany (tzn. mít psa na vodítku na krátkou vzdálenost atd.).
- (7) Psi a jiná zvířata, která vykazují nebezpečné povahové vlastnosti, agresivitu, nervozitu, zhoršenou

ovladatelnost, musí být chovatelem nebo osobou, která je doprovází, opatřena náhubkem či jiným vhodným opatřením zamezujícím napadení člověka či jiného zvířete.

Článek 7 Zajišťování čistoty a pořádku

- (1) Nájemci bytů či prostor určených k podnikání jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- (2) Základní úklid v prostoru domovní chodby a schodiště zajišťuje jedenkrát týdně pronajímatel.
- (3) Způsobí-li nájemce, osoby, které s nájemci byty a prostory určené k podnikání užívají, které je v těchto prostorech navštěvují anebo pro ně vykonávají jakoukoli závislou či obchodní činnost znečištění společných prostor domu, je nájemce povinen neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad.
- (4) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
- (5) Veškerí návštěvníci domu jsou při svém příchodu a odchodu povinni pečlivě kontrolovat dovření hlavních vchodových dveří.

Článek 8 Zachovávání klidu v domě

- (1) Nájemci bytů či prostor určených k podnikání jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi byty a prostory určené k podnikání užívají, které je v těchto prostorech navštěvují anebo pro ně vykonávají jakoukoli závislou či obchodní činnost, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zejména při používání strojů a zařízení k provádění drobných domácích prací, hudebními nástroji či hlučností dětí a návštěv.
- (2) Doba nočního klidu je stanovena v době od 22:00 hod. večerní do 6:00 hodiny ranní. Doba pracovního klidu, tj. doba kdy není povoleno vrtat, sekát a tlouct do zdí či vykonávat jiné hlučné stavební úpravy a pracovní činnosti v bytech či společných prostorách domů je stanovena od 20:00 hod. večerní do 8:00 hodiny ranní. O sobotách, nedělích a svátcích se doba pracovního klidu stanovuje vždy v rozmezí od 00.00-9.00 hod., 11.30-13.00 hod. a mezi 19.00-24.00 hod.
- (3) V době nočního klidu není povoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.
- (4) Každý je povinen ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiná hudební a zvuková zařízení a to zejména v době nočního klidu, aby zvuk nepronikal do okolí a neobtěžoval ostatní nájemce a členy jejich domácností.
- (5) Povinnosti dle ustanovení tohoto článku dopadají rovněž na nájemce prostor určených k podnikání, jejich zákazníky a návštěvy, pokud v konkrétním případě s přihlédnutím k povaze podnikatelské činnosti nájemce písemná dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem nestanoví jinak.

Článek 9 Bezpečnostní kamerový systém

- (1) Každá osoba pohybující se v domě bere na vědomí, že za účelem ochrany majetku pronajímatele, nájemců, členů jejich domácností, jakož i života, zdraví a majetku všech návštěvníků domu je pohyb a chování osob ve společných prostorách domu monitorováno kamerovým systémem,

příčemž ze systému je pořizován a po nezbytně nutnou dobu archivován obrazový záznam.

- (2) Přístup k obrazovým záznamům pořízených dle předchozího odstavce má výhradně správce domu, který je oprávněn v případě poznatku o možném zachycení okolností spáchání přestupku či trestného činu vytvořit kopii pořízených záznamů a tuto zpřístupnit a předat příslušným orgánům veřejné správy.

Článek 10 **Závěrečná ustanovení**

- (1) Správce umístí na viditelném místě v domě tabuli, na které budou nájemci bytů informováni o tomto domovním řádu a obsahu všech důležitých oznámení týkajících se správy domu. Správce zajistí, aby tyto informace byly zveřejněny rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- (2) Správce domu seznámí nájemce bytů a prostor určených k podnikání s obsahem tohoto domovního řádu na za tímto účelem svolané schůzi nájemců.
- (3) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů a uzavřených nájemních smluv.
- (4) Tento domovní řád byl schválen pronajímatelem na schůzi vlastníků domu konané dne 27.2.2016.
- (5) Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 27.2.2016.

V Praze dne 27.2.2016

