

DOMOVNÍ ŘÁD

I. Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád upravuje podmínky, způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí/prostor bytového domu. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na všechny osoby vyskytující se v tomto bytovém domě, nájemce, podnájemce, na osoby s nimi společně bydlící a jejich návštěvy.
- 2) Nájemcům je domovní řád v aktuálním znění předložen v písemné formě (popř. jiným vhodným způsobem) jako příloha nájemní smlouvy.
- 3) Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytových prostor upravuje příslušná část zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nájemní smlouva a tento domovní řád.

II. Užívání společných prostor

- 1) Společnými prostory se rozumí vchody, schodiště, chodby, půdy, sklepy, výtahy, kolárny, sušárny, apod.
- 2) Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světel (chodby, schodiště a sklepní prostory) je každý nájemce povinen při odchodu zhasnout světla.
- 3) Společné prostory je nájemce povinen udržovat z bezpečnostních důvodů volné a průchozí. Umísťování a odkládání jakýchkoliv soukromých předmětů do společných prostor domu není dovoleno (botníky, květináče, apod.).
- 4) Na půdách, ve sklepech i ostatních společných prostorách domu je zakázáno rozdělovat tyto prostory přepážkami.
- 5) Zcela nepřípustné a zakázané je ubytování či přenocování ve společných prostorách obytného domu či v nebytových prostorách sloužících k jiným účelům než bydlení. Rovněž je zakázána podnikatelská činnost ve všech společných prostorách objektu.
- 6) Nájemce je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech/půdách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, nepořádku a zápachů.
- 7) Sklepní či půdní prostory lze užívat pouze na základě nájemní smlouvy, a to ke skladování předmětů ve vlastnictví nájemce nebo s ním bydlících osob. Každá sklepní či půdní kóje musí být uzamčena.
- 8) Je přísně zakázáno manipulovat v bytě i ve všech společných prostorách s otevřeným ohněm (platí zákaz vstupu s otevřeným ohněm do domu a bytu, zákaz rozdělávání otevřeného ohně v domě a v bytě).
- 9) Je zakázáno ve všech společných prostorech skladovat hořlavé a nebezpečné látky. Nájemce je povinen udržovat ve sklepní/půdní kóji a v bezprostředním okolí pořádek.
- 10) Ve všech společných prostorách včetně výtahu platí přísný zákaz kouření, požívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek.

- 11) Na nemovitost, za okna bytů nebo společných prostor domu není dovoleno umisťovat jakékoliv reklamy, firemní tabulky, loga apod.
- 12) Je přísně zakázáno vylévání jakýchkoliv tekutin a vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken a balkonů (včetně nedopalků cigaret a odpadků).
- 13) Je přísně zakázáno, bez písemného souhlasu majitele domu, provádět jakoukoliv činnost, která by vedla k poškození celistvosti fasády domu, oken, střechy a dalších stavebních konstrukcí domu. Jedná se např. o natloukání skob, hřebíků, vrtání do stěn, oken, součástí pavlačí apod. za účelem umístění nebo upevnění anténních držáků, kabelů, sušáků prádla, teploměrů, informačních či reklamních cedulí a štítů i dalších obdobných předmětů.
- 14) Květiny v oknech, na balkonech apod. lze pěstovat jen za předpokladu, že nedojde k poškození fasády nebo okenních špalet domu a bytů způsobeného rostlinami (zbarvení povrchu fasády), zaléváním a další činností spojenou s pěstováním rostlin. Truhlíky, květináče apod. musejí být vybaveny miskami a zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a konstrukce oken.
- 15) V případě, že není zajištěn úklid společných prostor externí úklidovou firmou, jsou nájemci povinni zajistit si úklid dle vlastního rozpisu na základě dohody mezi nájemci.
- 16) Poruchy a závady, které vzniknou v domě ve společných částech domu, je vždy nutno hlásit přednostně majiteli (správci) domu, ovšem v případě nebezpečí z prodlení nejdříve kvalifikované servisní organizaci pro údržbu a opravy havárií v domě. Majitelem domu schválené informační vývěsky s doporučenými servisními kontakty mohou být zveřejněny i v domovní chodbě.

V době uzavření nájemní smlouvy jsou platné tyto kontakty:

- havarijní služba NONSTOP:
SATEZA (teplo): 777 221 283, 583 215 030
PLYN: 1239
ČEZ: 800 850 860
- technik odboru majetkoprávního MěÚ Šumperk:
pouze pracovní dny dle platné pracovní doby:

tel: 583 388 459, 721 342 326

(pro domy Balbínova 17,19; Banskobystrická 41, 43, 46, 48, 50; Bohdíkova 24; Čsl. armády 22; Gagarinova 11, 13; Lidická 75, 77; 17. listopadu 3, 5; Jeremenkova 19; Temenická 35, 104, 109; Zahradní 33, 35, 37)

tel: 583 388 409, 721 341 633

(pro domy Gen. Svobody 1; Hlavní třída 23, 12; nám. Míru 26)

III. Držení domácích zvířat

- 1) Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a chována, (psi, kočky, morčata, ptáci apod.) a za zvířata svých návštěv. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota a pořádek v domě.
- 2) Nájemce je povinen vyžádat si od majitele domu písemný souhlas k držení více než dvou kusů domácích zvířat, zvláště je pak písemný souhlas nezbytný pro chov všech druhů šelem, dravců, plazů, ještěřů, nebezpečného a jedovatého hmyzu. Zabezpečení takového chovu musí vyhovovat platným vyhláškám.
- 3) Zvířata (především psi a kočky) nesmějí v objektu, tj. vně bytu, volně pobíhat. Psi musejí být navíc vedeni na krátkém vodítku a být opatřeni v objektu vně bytu náhubkem. Veškeré nečistoty způsobené zvířetem v objektu i v jeho blízkém okolí musí držitel zvířete neprodleně odstranit. Majitelé psů musejí zajistit, aby nebylo bezprostřední okolí domu vč. samotné fasády domu znečišťováno výkaly.

IV. Otevírání a zavírání vchodů do domu

- 1) Nájemci bytů a osoby s nimi žijící ve společné domácnosti, jakož i personál nájemců nebytových prostor, jsou povinni vždy řádně při příchodu/odchodu z domu uzavřít/uzamknout vchodové dveře domu.
- 2) Nájemci jsou povinni zkontrolovat řádné dovření vstupních dveří do domu, aby nebyl umožněn vstup cizím nepovolaným osobám do domu.
- 3) Nájemce je povinen, když někdo zazvoní, se nejprve přesvědčit, že jde o osobu, kterou čeká nebo zná a pak teprve ji může vpustit do domu.
- 4) Při zjištění podezřelých skutečností, např. pohybu cizích osob v domě nebo trestné činnosti, je každý nájemce (uživatel) povinen dle závažnosti zjištěné skutečnosti neprodleně toto ohlásit Městské policii na tel. čísle: 156, popřípadě Policii ČR na tel. čísle 158.

V. Klid v domě a dobré mravy

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byty, nebytové a společné prostory v domě v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, prachem, zápachem, případnými škodami způsobenými i z nedbalosti např. vytopením bytu nebo nebytové jednotky apod. Majitel domu doporučuje všem nájemcům uzavření pojištění jejich odpovědnosti za škodu způsobenou jinému subjektu či osobě.
- 2) Nájemce je povinen dodržovat dobu nočního klidu každý den v době od 22:00 do 06:00 hod. Dodržování nočního klidu platí pro všechny osoby nacházející se v uvedené dobu v domě.
- 3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor, jejich hosté a klienti.

VI. Provoz výtahů

- 1) Nájemci, osoby nájemců bytů s nimi bydlící ve společné domácnosti a jejich návštěvy jsou povinni dodržovat návod na obsluhu výtahů umístěných ve výtazích (pokyny pro jízdu výtahem, užitečné zatížení). Povinností nájemců nebytových prostor u výtahů jimi výhradně používaných je mj. umístit tento návod v takovém výtahu a na vlastní účet provádět zákonné pravidelné revize.
- 2) Není dovoleno zneužívat výtahy zejména tím, že budou bezdůvodně provozovány. Nájemci nebytových prostor i nájemci bytů, osoby s nimi bydlící ve společné domácnosti a jejich návštěvy jsou povinni respektovat dovolené zatížení výtahu, zbytečně výtah nepřivolávat, nepoškozovat vybavení kabin výtahů (např. ovládací prvky, světla, zabezpečovací a bezpečnostní systém výtahu).

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů, norem a vyhlášek.
- 2) Domovní řád se vztahuje na všechny nájemce, popřípadě podnájemce bytů a nebytových prostor, osob žijících ve společných domácnostech a návštěvy všech nájemců.
- 3) Za chování a skutky nezletilých dětí a mladistvých nesou plnou odpovědnost jejich zákonní zástupci. Za chování návštěv nesou plnou odpovědnost nájemci, kteří si návštěvu pozvali. Způsobí-li návštěva nájemce škodu v domě či bytě, nese odpovědnost nájemce.
- 4) Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a rovněž pronajímatel není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5) Jestliže nájemce hrubě porušuje povinnosti stanovené tímto domovním řádem, může být tato skutečnost i důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy či podání výpovědi z nájmu bytu.