SMLOUVA O PODNÁJMU BYTU

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Domov U Biřičky
příspěvková organizace Královéhradeckého kraje
IČ 005 79 033
se sídlem K Biřičce 1240, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
číslo účtu 25535511/0100 vedeného u KB Hradec Králové
Kontaktní osoba: [redacted]
email: [redacted]
zastoupený Ing. Danielou Luskovou, MPA, ředitelkou
(dále jen jako „**Pronajímatel**")

a

[redacted]
nar.: [redacted]
trv. Bytem: [redacted]
(dále jen jako „**Podnájemník**")

(společně dále jen jako „**Smluvní strany**")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné a vážné vůle tuto

smlouvu o podnájmu bytu
(dále jen jako „**Smlouva**")

1. Předmět a účel podnájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě Smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 24. 11. 2020 právo pronajímat svým zaměstnancům předmět nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu bytu.

a) bytová jednotka č. 336/182 – v budově č.p. 336, 337, 338, 339, 340, 341, stojící na pozemku parc. č. st. 633,

b) k bytové jednotce náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 193/20667 na společných částech budovy,

kdy všechny shora uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území Třebeš a obec Hradec Králové (dále jen jako „Byt").

1.2. Byt o dispozici 3+kk se nachází v 8. patře domu č. p. 336, 337, 338, 339, 340, 341 na adrese Štefánikova 336/30, 500 11 Hradec Králové a jeho součástí je balkon přístupný pouze z Bytu. Předmětem podnájmu je dále sklepní kóje náležející k Bytu (dále společně s Bytem jen jako „**Předmět podnájmu**").

1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Podnájemníkovi do dočasného užívání Předmět podnájmu a Podnájemník se zavazuje za něj platit Pronajímateli podnájemné. Podnájemník prohlašuje a svým níže uvedeným podpisem zároveň stvrzuje, že si před uzavřením této Smlouvy Předmět podnájmu řádně prohlédl, je seznámen se stavem pronajímaného Předmětu podnájmu a že Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

1.4. Předmět podnájmu je předáván Podnájemníkovi částečně vybaven, kdy vybavení Předmětu podnájmu tvoří vybavení uvedené v předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy. Podnájemník Předmět podnájmu do dočasného užívání přijímá a je povinen užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

1.5. Spolu s Předmětem podnájmu je Podnájemník oprávněn užívat společné prostory shora uvedené budovy, resp. její části s č. p. 336.

2. Prohlášení smluvních stran

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět podnájmu je způsobilý k užívání dle této Smlouvy, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádné věcné břemeno nebo závazky.

2.2. Podnájemník prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu podnájmu před podpisem této Smlouvy a dále prohlašuje, že tento je vhodný a způsobilý pro účely jeho podnájmu.

2.3. Podnájemník má právo označit zvonek a schránku svým jménem a používat adresu předmětu podnájmu jako svoji doručovací adresu pro účely písemné komunikace a hlásit tuto adresu předmětu podnájmu jako svoji kontaktní adresu bydliště.

2.4. Smluvní strany společně prohlašují, že oznámení, u kterých zákon nebo tato Smlouva nestanoví povinnost písemné formy (čímž se rozumí forma doporučeného psaní zaslaného prostřednictvím pošty nebo jiného doručovatele), je možné činit prostřednictvím e-mailu, který je uveden ve specifikaci smluvních stran na první straně této Smlouvy.

3. Doba trvání podnájmu a skončení podnájmu

Podnájem se uzavírá na dobu trvání pracovního poměru podnájemníka v organizaci pronajímatele, tedy do 31. 8. 2021. Případné prodloužení podnájemní smlouvy je vázáno na prodloužení pracovní smlouvy. V případě, že nebude pracovní poměr prodloužen, či skončí-li dříve než je uzavřen, končí dnem ukončení pracovního poměru i podnájemní smlouva. Podnájemník je povinen předat předmět podnájmu ve stavu, ve kterém si předmět podnájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

3.1. Podnájem dle této Smlouvy lze ukončit:
   a) písemnou výpovědí,
   b) písemnou dohodou smluvních stran ke dni, který si Smluvní strany určí.

3.2. Dohoda o ukončení podnájmu musí být vyhotovena v písemné formě a opatřena podpisy Smluvních stran.

3.3. Podnájem je možné ukončit na základě výpovědi s uvedením důvodu. Nejsou-li dány zákonné důvody pro ukončení podnájmu bez výpovědní doby, činí výpovědní doba 3 měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé Smluvní straně.

3.4. Poruší-li Podnájemník či Pronajímatel své povinnosti zvlášť závažným způsobem, má druhá strana právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby. V takovém případě má Pronajímatel právo požadovat, aby mu Podnájemník bez zbytečného odkladu Předmět podnájmu odevzdal, nejpozději do 7 dnů od skončení podnájmu.

Za porušení povinností Podnájemníka zvlášť závažným způsobem se považuje zejména:

i. nezaplacení podnájemného, jak je definováno v čl. 4. odst. 4.1 této Smlouvy, a záloh na služby za dobu alespoň dvou měsíců;
ii. poškozování Bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
iii. způsobování závažných škod nebo obtíží Pronajímateli nebo osobám, které bydlí v domě; nebo
iv. neoprávněné užívání Bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno v této Smlouvě.

3.5. Při skončení podnájmu odevzdá Podnájemník Pronajímateli Předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

4. Podnájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

4.1. Smluvní strany sjednávají podnájemné ve výši 7.500,- Kč měsíčně. Podnájemné bude podnájemník hradit formou srážky z platu vždy v daném kalendářním měsíci (tj. např. ve výplatě za listopad bude sražen podnájem na prosinec).

Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za podnájem, sjednanou shora v tomto odstavci každoročně o částku vypočtenou podle inflačního koeficientu vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí Pronajímatel písemně sdělit Podnájemníkovi a ten vyjádří souhlas s navýšenou částkou srážky z platu za podnájem NEBO se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit. Inflační doložka nebude použita min. po dobu prvních dvou let podnájmu.

Smluvní strany se nad rámec obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu, platných pro tuto Smlouvu, dohodly, že Pronajímatel může zvýšit podnájemné, a to postupem dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku, případně za předpokladu provedení stavebních úprav Vlastníkem, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého Předmětu podnájmu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může s Podnájemníkem provést dohodu uzavřenou v souladu s ustanovením § 2250 Občanského zákoníku.

Navrhne-li Podnájemník snížení podnájemného, bude postupováno podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku obdobně.

4.2. V případě prodlení s placením podnájemného a ostatních plateb spojených s užíváním bytu je Pronajímatel oprávněn účtovat Podnájemníkovi zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení a Podnájemník je povinen tento úrok zaplatit.

4.3. Společně s podnájemným je Podnájemník povinen platit zálohy na služby, které zajišťuje Vlastník. Mezi tyto služby patří zejména dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, provoz výtahu, zajištění příjmu TV a rozhlasového vysílání, internet, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu atd.). Zálohy na služby činí měsíčně částku Kč 2000,- , kterou je Podnájemník povinen hradit za stejných podmínek jako podnájemné. Podnájemník bere výslovně na vědomí, že výše záloh na služby se může měnit dle aktuálně stanoveného rozpisu měsíčních záloh na služby, který stanoví správce nebo dodavatel těchto služeb, přičemž Pronajímatel se tímto zavazuje tento aktuální rozpis měsíčních záloh na služby Podnájemníkovi předložit, a podnájemník se zavazuje novou výši záloh na služby hradit počínaje měsícem následujícím po předložení oznámení nové výše záloh. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u Podnájemce dojde ke zvýšení či snížení počtu osob, které v Bytě bydlí. Změnu v počtu osob je Podnájemník povinen oznámit Pronajímateli ve lhůtách do 30 dnů.

4.4. **První srážka z platu v celkové výši Kč 9500,- za platbu podnájemného a zálohy za služby proběhne ve vyúčtování platu za měsíc listopad 2020 se splatností platu do 16. 12. 2020.**

4.5. Vyúčtování záloh provede Pronajímatel podle zvláštního právního předpisu (zákona č. 67/2013 Sb.) 1x ročně, a doručí jej Podnájemníkovi nejpozději do dvou (2) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž případné nedoplatky nebo přeplatky služeb budou mezi smluvními stranami vypořádány tak, že případný přeplatek na poplatcích za služby zašle Pronajímatel na bankovní účet Podnájemníka, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo anebo mělo být vyúčtování záloh doručeno Podnájemníkovi (podle toho, která skutečnost nastane dříve). V případě, že na službách vznikne nedoplatek, je Podnájemník povinen tento uhradit na účet Pronajímatele, a to do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem.

4.6. Podnájemník je oprávněn písemně požádat Pronajímatele nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za předchozí kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování kopie na své náklady.

5. Jistota

5.1. Smluvní strany se dohodly uzavřít tuto Smlouvu bez složení jistoty.

6. Účel podnájmu

6.1. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemník bude užívat Předmět podnájmu jako služební byt po dobu trvání pracovního poměru v organizace Pronajímatele.

6.2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v Bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Předmětu podnájmu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v Předmětu podnájmu žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti Bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, mohou žít v tomto bytě nejvýše 4 osoby, nestanoví-li obecně závazné právní přepisy jinak.

7. Práva a povinnost smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zavazuje předat Podnájemníkovi Předmět podnájmu způsobilý k užívání dle této Smlouvy a umožnit Podnájemníkovi řádný a nerušený výkon jeho práv.

7.2. Podnájemník se zavazuje užívat Předmět podnájmu v souladu s jeho účelem, touto Smlouvou, jakož i platnými právními předpisy a zavazuje se, že jej bude užívat, včetně jeho vybavení, tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení, jinak je Podnájemník povinen nahradit Pronajímateli vzniklou škodu v celé výši do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem.

7.3. Podnájemník se zavazuje dodržovat po celou dobu podnájmu pravidla obvyklá pro chování v domě stanovená Domovních řádem, který je přílohou této smlouvy (zákaz kouření ve společných prostorách, dodržování nočního klidu apod.) a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku podle místních poměrů. Opakované porušování takových pravidel a nedodržování pokynů Pronajímatele bude posuzováno jako zvlášť závažné porušení povinností Podnájemníka.

7.4. Podnájemník se zavazuje při ztrátě klíčů uhradit kopii klíče ve výši 300,--/ks.

7.5. Podnájemník se zavazuje na začátku topné sezóny pravidelně odvzdušňovat radiátory.

7.6. Podnájemník se zavazuje umožnit Pronajímateli přístup do sklepa k vypouštěcímu ventilu topení.

7.7. Podnájemník se zavazuje respektovat zákaz kouření v bytě a ve všech společných prostorách.

7.8. Podnájemník se zavazuje zajistit přístup k provedení odečtu vody topení a plynu v předem avizovaných termínech, které musí být Podnájemníkovi oznámeny minimálně 7 dnů před termínem.

7.9. Podnájemník se zavazuje umožnit Pronajímateli a zmocněným zástupcům Pronajímatele přístup do Předmětu podnájmu za účelem kontroly a zjištění stavu Předmětu podnájmu, a to po předchozím oznámení a ve vhodnou dobu. Z tohoto důvodu není Podnájemník oprávněn bez souhlasu Pronajímatele, vyměnit zámkové vložky u vchodových dveří do Předmětu podnájmu. Toto je považováno za hrubé porušení smlouvy. V případě nebezpečí (např. technická havárie, požár atp.), které by bylo třeba neprodleně odstranit, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu bez ohledu na přítomnost Podnájemníka. V posledním měsíci trvání podnájemní doby se Podnájemník zavazuje umožnit po předchozí domluvě prohlídky Předmětu podnájmu zájemcům o podnájem Předmětu podnájmu.

7.10. Pronajímatel je povinen po upozornění Podnájemníka bez zbytečného odkladu provést nutné opravy v Předmětu podnájmu, které by bránily jeho řádnému užívání. Podnájemník je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v Předmětu podnájmu, které má nést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7.11. Po dobu trvání podnájmu provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu podnájmu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Podnájemník. Podnájemník není oprávněn provádět v Předmětu podnájmu jakékoliv stavební úpravy (mimo běžné údržby Předmětu podnájmu), bez písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Podnájemník provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu odstranil. Dále se Podnájemník výslovně zavazuje, že neprovede takové zásahy do konstrukcí, které by byly nevratné či neopravitelné (jako např. vrtání do dlažeb a obkladů, vrtání do stěn, vestavěného nábytku apod.). V případě porušení tohoto ustanovení má Pronajímatel právo na náhradu škody do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem.

7.12. Ke dni ukončení podnájemního vztahu je Podnájemník povinen vyklidit z Předmětu podnájmu všechny věci a vyklizený Předmět podnájmu předat Pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku podnájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Předmět podnájmu bude nově vymalován v barevném řešení, v jakém jej Podnájemník převzal. O odevzdání Předmětu podnájmu sepíší Smluvní strany předávací protokol. Pokud by Podnájemník svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 dnů ode dne skončení podnájmu, má Pronajímatel právo zamezit mu přístup do Předmětu podnájmu. Pronajímatel je oprávněn Předmět podnájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Podnájemníkovi, tyto věci vyklidit a uskladnit je na vhodném místě na náklady a nebezpečí Podnájemníka. K tomuto úkonu Podnájemník podpisem této Smlouvy zároveň uděluje Pronajímateli neodvolatelnou plnou moc a tento ji přijímá. O vyklizení a místě uskladnění věcí je Pronajímatel povinen vyrozumět Podnájemníka do 7 dnů od tohoto vyklizení. V případě, že si tyto uložené a vyklizené věci Podnájemník nevyzvedne do tří měsíců od jejich vyklizení, je Pronajímatel oprávněn uložené věci zničit nebo sám či prostřednictvím třetí osoby zpeněžit a výtěžek použít na pokrytí jeho pohledávek za Podnájemníka a případnou zbývající finanční částku vrátit Podnájemníkovi. Tím není dotčena povinnost Podnájemníka hradit až do dne řádného předání pronajaté věci sjednané nájemné. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Podnájemníkovi náhradu škody způsobené porušením povinnosti uvedené v tomto ustanovení Smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

8.2. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.3. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

8.4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými a podepsanými oběma smluvními stranami.

8.5. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují ke Smlouvě své vlastnoruční podpisy.

8.6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její písemné přílohy.

Příloha č. 1

Předávací protokol vybavení bytu

Předsíň a chodba:

- Osvětlení
- Vestavěná skříň
- Sušička Bosch
- Wifi Router
- Telefon ovládání vchodových dveří

Kuchyň

- 1x kuchyňská linka s troubou, dřezem, plynovým sporákem a digestoří
- Osvětlení
- Lednice LG
- Myčka Bosch
- Jídelní stul + 6xžidle
- Topné těleso
- Směšovací baterie

Koupelna:

- 1x zrcadlo
- 1x umyvadlo se směšovací baterií
- 1x sprchový kout
- 2x skříňka
- Osvětlení
- Pračka Bosch

WC:

- Záchodová mísa s nádrží

Obývací pokoj:

- Osvětlení
- Obývací stěna (3x skříň)
- Topné těleso

Pokoj č.1:

- Osvětlení
- Pracovní stůl
- 2x Vestavěná skříň
- Dvoupatrová postel
- Topné těles

Pokoj č.2:

- Osvětlení
- Balkón
- Topné těleso

Sklep:

- 2x Regál

V Hradci Králové dne 1. 12. 2020

Pronajímatel Domov U Biřičky zastoupen Ing. Danielou Luskovou, MPA, ředitelkou	Podnájemník [redacted]

Příloha:
1 – Předávací protokol vybavení bytu
2 – Předávací protokol - stav měřidel energií
3 – Domovní řád
4 – Souhlas se srážkami z platu za účelem platby podnájemného

V Hradci Králové dne 1. 12. 2020

Pronajímatel Domov U Biřičky zastoupen Ing. Danielou Luskovou, MPA, ředitelkou	Podnájemník [redacted]

Příloha č. 2
Předávací protokol – stav měřidel energií

Pronajímatel a Podnájemník stvrzují svými níže uvedenými podpisy, že došlo k předání **Bytu - bytová jednotka č. 336/182, v 8. nadzemním podlaží domu č.p. 336, v obci Hradec Králové, ulice Štěfánikova o dispozici 3+kk („Předmět podnájmu")**

Předmět podnájmu byl prohlédnut a předán bez závad bránících užívání.

Podnájemník potvrzuje, že Předmět podnájmu a vybavení Předmětu podnájmu převzal dle obsahu Smlouvy o podnájmu v následujícím stavu.

Stavy měřidel:

Elektroměr číslo: č ..... stav: 5302

Vodoměr:

studená voda č. ..... stav: 179,75

teplá voda č. ..... stav: 37,38

Plynoměr číslo: č ..... stav: 52.41

Topení:

Kuchyň č ..... stav: 108
Obývací pokoj 1 č ..... stav: 185

Pokoj 2 č ..... stav: 156

Pronajímatel předal Podnájemníkovi tyto klíče od:

Od vchodu: 2x od bytu: 2x od poštovní schránky: 0x sklepu: 1x

Ostatní:

V Hradci Králové dne 1. 12. 2020

Pronajímatel Domov U Biřičky zastoupen Ing. Danielou Luskovou, MPA, ředitelkou	Podnájemník [redacted]

DOHODA O SRÁŽKÁCH Z PLATU

Zaměstnavatel Domov U Biřičky, K Biřice 1240, 500 08 Hradec Králové, IČ 00579033, zastoupený Ing. Danielou Luskovou, MPA, ředitelka

a

zaměstnanec [redacted], narozena dne [redacted] číslo [redacted] trvale bytem [redacted]

(dále jen "zaměstnavatel" a "zaměstnanec")

uzavírají tuto

dohodu o srážkách z platu:

1. Zaměstnanec podle pracovní smlouvy pracuje u zaměstnavatele jako Pracovník v sociálních službách. Z důvodu uzavření podnájemní smlouvy na služební byt ze dne 1.12.2020 zaměstnanci vznikla povinnost platit zaměstnavateli měsíční částku 9 500,- Kč (7 500,- podnájem + 2 000,- zálohy na energie).

2. Zaměstnavatel a zaměstnanec se dohodli, že platby za podnájem bytu zaměstnanec bude platit měsíčně formou srážek z platu.

3. Zaměstnanec souhlasí s tím, aby mu byly měsíční platby podle bodu 1 sráženy zaměstnavatelem počínaje dnem 1.12.2020 až do ukončení podnájemní smlouvy.

4. Náklady spojené s placením srážek nese zaměstnavatel.

5. Tato dohoda byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno převzal zaměstnavatel a jedno zaměstnanec.

V ..... dne .....

.....
podpis zaměstnance

.....
Ing. Daniela Lusková, MPA
ředitelka

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 336 – 341 Hradec Králové

Čl. 1
Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu ve Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství"), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena, Občanským zákoníkem v platném znění a stanovami Společenství vlastníků jednotek.

Čl. 2
Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt, lodžie apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, větrání včetně požárního odvětrání ukončeného Ga-Gi hlavicemi, chodby, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (sušiče prádla a klepače koberců)

Čl. 3
Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Práva a povinnosti člena společenství upravuje Občanský zákoník v platném znění a Stanovy společenství vlastníků jednotek.
2. Společenství je povinno zajistit svým členům plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
3. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu člena. O tomto zásahu vyrozumí výbor společenství (dále jen „výbor") neprodleně člena společenství a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Člen společenství je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení statutárního orgánu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení instalace, odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti člena společenství oznámit výboru místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
6. Členové společenství jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům nerušený 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.

Čl. 4
Držení domácích zvířat

1. Člen společenství 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 a jeho okolí.

Čl. 5
Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů společenství v domě. Umisťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není v souladu s bezpečnostně požárními předpisy dovoleno.
2 2. Členové společenství jsou povinni zejména :
- 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

Čl. 6
Prádelny , sušárny , mandlovny

1. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovny a úhrady s tímto spojené stanoví výbor Společenství vlastníků jednotek.
2. U Sušáren je člen společenství, který využívá sušárnu povinen provádět úklid sušárny.
3.U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je člen společenství ihned po ukončení praní nebo mandlování povinen provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Čl. 7
Vyvěšování a vykládání věcí

1. Člen společenství nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžií a oken na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, lodžiích a pod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neomezovala práva ostatních členů společenství.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí a nebo ruší její vzhled.

Čl. 8
Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Člen společenství, osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Určení termínu, způsobu a rozsahu úklidových prací společných částí domu je v kompetenci shromáždění stejně jako stanovení sankcí při nedodržení těchto povinností. V případě, když shromáždění rozhodne, že úklid budou provádět sami členové společenství, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, v kolárnách (kočárkárně), na zábradlích, osvětlovacích tělesech, vchodových dveřích, na udržování pořádku a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich posypu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu, jež stanoví shromáždění.
2. Vyklepávat koberce ,rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

Čl. 9
Otevírání a zavírání domu

1. Členové společenství jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 06:00 hod. V případě, že výbor rozhodne o tom, že dům bude zamykán neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Výbor je povinen zajistit, aby každý člen společenství obdržel 2 klíče od vstupních dveří domu v případě výměny zámku.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu a vody jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě .

Čl. 10
Klid v domě

1. Členové společenství jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době **od 22.00 do 06.00 hod.** jsou členové společenství povinni dodržovat noční klid. **Provádění hlučných prací v bytě v pracovních dnech od 8:00 do 18:00 hod.**
3. Klid v době podle bodu 2. jsou členové společenství povinni dodržovat i ve společných částech domu.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na ostatní uživatele bytů a společných prostor v domě.

Domovní řád byl schválen shromážděním dne 20.4.2016 a tímto dnem nabyl účinnosti.