



# DOMOVNÍ ŘÁD

## Článek 1

### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů, společných částí domu a zařízení v domě ..... č.p. .... - ve vlastnictví majitelů bytových a nebytových jednotek. ( Ve správě Městské bytové správy spol. s r.o. Hodonín - jako „správce domu“ – dle Mandátní smlouvy o obstarání správy domu )

## Článek 2

### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt a pod.).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, kotelny a pod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony a terasy přístupné ze společných prostor, prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody 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 (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

## Článek 3

### **Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu**

1. Městská bytová správa spol. s r.o. Hodonín ( jako Správce domu ) nebo jí zmocněná osoba má právo po předchozím oznámení vlastníkům vstoupit do bytů či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytů (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, opravy, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící značná škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu pomocí příslušných orgánů i za nepřítomnosti nájemce.
2. Vlastníci bytů (nebytových prostorů) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo trvale vytvářeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Vlastník je povinen přihlásit osoby spolubydlící a sebe k trvalému pobytu podle obecně závazných předpisů.

## Článek 4

### ***Společné prostory a zařízení***

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým vlastníkům, je možno užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, podesty, dvory a podobně je nutno udržovat volné.
2. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (například pod schodištěm, na chodbách apod.) je nepřípustné.
3. Ve vnitřních společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat jednostopá motorová vozidla nebo jejich součásti, pokud se nejedná o samostatný požární úsek.
4. Vlastníci jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Při nedodržení předpisů o skladování a manipulaci s hořlavými látkami je možné uložit pokutu dle zákona o přestupcích a požární ochraně.
5. Dvory a domovní zahrady nejsou zásadně společnými prostory domu a jejich užívání není součástí užívacího práva k bytu. Správce domu vyhradí část dvora nebo zahrady, která bude sloužit ke skládání nebo ukládání paliva, pro sušení prádla, klepání koberců nebo slouží jako komunikační prostor, přístup do domu nebo zařízení (kúlny, prádelny, garáže apod.).

## Článek 5

### ***Sklepy a sklepní prostory***

1. Sklepní prostory (boxy) je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní vlastník taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okna dobře uzavřena.
5. Rozšiřování sklepních boxů do společných prostor je bez souhlasu vlastníků zakázáno.

## Článek 6

### ***Informační zařízení***

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen s písemným povolením vlastníků. Netýká se vývěsek a informačních tabulí umístěných uvnitř objektu sloužících výhradně pro potřeby vlastníků.
2. Vlastníci bytů jsou povinni instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

3. U subjektů podnikajících v nebytových prostorech, lze umístit tabuli s obchodním jménem na objekt - pouze do rozměru 0,6 m<sup>2</sup>. Pokud by mělo být na objekt umístěno větší informační zařízení, spadá toto pod Ohlášení stavebnímu úřadu a jeho písemný souhlas. K Ohlášení musí být doložen souhlas vlastníků objektu s umístěním takového zařízení. ( Zákon č. 50/1976 v platném znění, § 71, odst. 2,4 )

## **Článek 7**

### **Stavební úpravy a jiné změny v objektech**

1. Povolování staveb, změn staveb, udržovacích prací a oprav je řešeno ve Stanovách Společenství Čl. XIII., odst. 1 – 11.

2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi je možné jen se souhlasem vlastníků - zajištěného prostřednictvím Městské bytové správy spol. s r.o. Hodonín a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény.

3. Vlastník musí umožnit neprodleně provedení úprav nařízených orgánem státní správy a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti Správce domu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

4. Vlastníci jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu Správci domu potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak vlastník odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5. Vlastník je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě a bytě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí.

6. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, a pod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem vlastníkům včas oznámeno.

## **Článek 8**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu Společenství umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, okna, balkóny či terasy.

3. Na balkónech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce a nerušilo vzhled domu. Při sušení prádla je nutné dbát na to, aby nedocházelo ke znečišťování okolí.

4. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí.

## **Článek 9**

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

Udržování pořádku a čistoty v domě je řešeno ve Stanovách Společenství Čl. XII., odst. 1 – 5

Vyklepání koberců, rohožek apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Smetí, odpadky a vychladlý popel se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.

Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření.

## **Článek 10**

### ***Otevírání a zavírání domu***

1. Vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že dům bude uzamčen neustále, musí být zabezpečena možnost styku s vlastníky a doručování pošty.

## **Článek 11**

### ***Klid v domě***

1. Vlastníci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku.

3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Klid v domě jsou povinni dodržovat i vlastníci nebytových prostor.

## **Článek 12**

### ***Chov a držení zvířat***

1. Chov a držení domácích zvířat řeší vyhláška města Hodonína.

2. Chovatelé zvířat jsou zejména povinni:

- a) dbát všech ustanovení zák. č. 167/1993 Sb. na ochranu zvířat proti týrání a zák. č. 215/1992 Sb. o veterinární péči a předpisů na ně navazujících
- b) opatřit psa náhubkem a vodit na vodítku ve společných prostorách obytných domů
- c) dbát, aby domácí zvíře neznečistovalo společné prostory obytných domů
- d) odstranit nečistotu způsobenou domácím zvířetem (exkrementy apod.)
- e) učinit taková opatření, aby domácí zvíře nenarušovalo občanské soužití hlukem.

## **Článek 13**

### ***Povinnosti při vzniku požáru***

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

2. V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasící přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150 a následně informovat Městskou bytovou správu spol. s r.o. Hodonín. ( Správce domu )

## **Článek 14**

### ***Závěrečná ustanovení***

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Porušování domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 200 / 1990 Sb. (ve znění pozdějších změn a dodatků, pokud by se nejednalo o trestný čin).

**Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem odsouhlasení stanov.**