D O M O V N Í Ř Á D

pro bytový dům ve vlastnictví a správě obce Lipůvka

I.
Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímatelem, vlastníkem bytových jednotek (parkovacích stání) je stanovena občanským zákoníkem.

Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (nebytových prostor) v domě a pro další osoby vstupující do domu.

II.
Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovou jednotkou-nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. 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 komory mimo byt, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, balkóny, lodžie, terasy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, kočárkárny, kolárny, kotelny, komíny v celé své délce včetně vyvložkování, rozvody domácích telefonů, zvonky, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, rozvody kanalizace končí u zaústění do svislých stoupacích potrubí v instalačních šachtách, rozvody vody končí u bytového vodoměru, rozvody silnoproudé elektroinstalace končí u elektroměru, slaboproudé elektroinstalace u rozvaděče popř. u zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb. vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách). Rozvody vzduchotechniky končí u zaústění do společného potrubí, osvětlení společných částí domu, společné televizní antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu (např. studny, oplocení, přístupové chodníky, parkoviště – pokud jsou ve vlastnictví bytového domu, přístřešky na popelnice) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

III.
Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu /nebytového prostoru

1. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů nerušený výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy a pravidly slušného občanského soužití.

3. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž

umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Bez předchozího písemného souhlasu vlastníka a bez stavebního povolení či ohlášení nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě. Není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

4. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má osoba odpovědná za správu domu právo uživatele jednotky vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k bezodkladnému ukončení takového užívání.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
6. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
   a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
   b. používat spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu a nehrozí u nich poškození života a/nebo zdraví osob a vyžadují-li to obecně závazné právní předpisy, provádět předepsané revize;
   c. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
   d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
7. V případě havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
8. V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než jeden měsíc, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí.

IV.
Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen:
   a. dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit.
   b. dodržovat veškeré právní předpisy vztahujících se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu.

3. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení, je uživatel povinen jej na požádání předložit osobě odpovědné za správu domu.

V.
Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.)
3. Vstup do podkroví, na střechu domu, do technických místností, kotelny je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
   a. umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komín. dvířkům...;
   b. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru;
   c. zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.;
   d. dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu).

VI.
Vyvěšování a vykládání věcí

1. Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy či přesahujících půdorys balkónu nebo terasy, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka.
2. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

VIII.
Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném, případně vhodném.
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených umístěných, dle typu tříděného odpadu a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota v okolí sběrných nádob."
4. Uživatel bytu je povinen předcházet nadměrného výskytu jakéhokoliv druhu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování do dalších prostor domu. Nadměrný výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit vlastníkovi nebo správci k zajištění případného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži a nesplnění takové povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

IX.
Odemykání a uzavírání domu

1. Uživatelé domu jsou povinni uzamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že vlastník, rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni uživatelé bytů v domě povinni toto rozhodnutí respektovat. Uživatelé bytů jsou povinni si na své náklady zajistit klíče od domovních dveří a spol. prostor.
2. Klíče od vyhrazených společných prostor (technických místností, kotelny, podkroví, dveře na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou dle platných předpisů, uloženy na určeném místě a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.

X.
Klid v domě

1. Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem, kouřem apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.
3. V době od 20.00 do 8.00 jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), Stavební hlučné práce nesmí být prováděny v neděli a ve dnech pracovního klidu.
4. Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu, je povinen informovat písemně o svém záměru osobu odpovědnou za správu domu a uživatele ostatních jednotek v domě vyvěšením oznámení na nástěnku, nebo jiným dohodnutým způsobem (emailem). V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto Domovního řádu při provádění prací.

XI.
Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Domovní řád byl přijat usnesením č. ~~.....~~ 9/31/2021 zastupitelstva obce Lipůvka ze dne~~.....~~ 20.5.2021..
3. Domovní řád nabývá platnosti dnem ~~.....~~16.6.2021 a účinnosti dnem ~~.....~~1.9.2021.

Místostarosta obce

Starosta obce