# D O M O V N Í  Ř Á D

**pro obecní byty v domě Radnice, Tršice č. p. 27, 783 57 Tršice, ve vlastnictví Obce Tršice**

## I.
## Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímateli je stanovena občanským zákoníkem.

Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (i 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. Ubytovací jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k ubytování. Kde se v textu hovoří o bytě, je míněna rovněž ubytovací jednotka.
3. Nebytovou jednotkou-nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení (např. kanceláře, klubovna, technické místnosti,...). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
4. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, komory mimo byt, apod.).
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, 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. průjezd, oplocení, dvůr, přístupové chodníky – pokud jsou v uzamykatelné části bytového domu) a stavby vedlejší (přístřešky), včetně jejich příslušenství.

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

1. Každý uživatel bytu/nebytového prostoru je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu/nebytového prostoru, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Domovní odpad odkládá uživatel bytu do svého kontejneru, umístěném na společném dvoře a zajistí jeho přemístění k pravidelnému vývozu dle harmonogramu obce.
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 souhlasu osoby odpovědné za správu domu 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, televizní anténa apod.).
4. 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.

5. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:

   - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
   - používat spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu;
   - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

6. V případě havarijních situací je uživatel jednotky 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.

## 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:

   - 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.
   - 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 chov takového zvířete je možný pouze se souhlasem vlastníka domu a uživatel je povinen úřední povolení 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 půdního prostoru, na střechu domu a do kotelny (technické místnosti) je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Dvory přístupné ze společných prostor domu mohou využívat všichni nájemníci ve stejné míře způsobem umožňujícím užívání rovněž ostatním uživatelům, přitom nesmí narušovat klid v domě ani jinak obtěžovat ostatní uživatele.
5. 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, či využití společných prostor pro jejich instalaci a svody (např. půda, střecha, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu.
2. Květiny v oknech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

## VII.
## Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat byt i společné části domu a jeho okolí v čistotě, bránit jejich znečišťování, nadměrnému opotřebení a poškození a udržovat pořádek.
2. Úklid v domě bude zajištěn tak, jak je popsáno v příloze č. 1 tohoto Domovního řádu.

## VIII.
## Odemykání a uzavírání domu

1. Uživatelé domu jsou povinni uzamykat dům v době **od 22.00 do 6.00 hodin**. Uživatelé bytů jsou povinni si na své náklady zajistit klíče od domovních dveří a společných prostor nad rámec počtu klíčů přidělených při předání bytu.
2. Klíče od vyhrazených společných prostor (technické místnosti s plynovými kotli, poklopy na půdu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou dle rozhodnutí vlastníka objektu uloženy na určeném místě (Obecní úřad Tršice) a manipulace s nimi je možná pouze se souhlasem pracovníka Obce Tršice.

## IX.
## 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 práce (bourání, vrtání, broušení apod.), 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) nejméně 3 dny předem. V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto Domovního řádu při provádění prací.

## X.
## Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Domovní řád byl schválen rozhodnutím starosty dne…….....….
3. Domovní řád včetně příloh nabývá platnosti dnem a účinnosti ke dni schválení.

Pavel Kováček
Starosta obce Tršice

## PŘÍLOHA č. 1 Domovního řádu

**pro obecní byty v domě Radnice, Tršice č. p. 27, 783 57 Tršice, ve vlastnictví Obce Tršice**

# ÚKLID

### Rozsah úklidu

- úklid společných chodeb od vstupních dveří z ulice, resp. dvora, až do 3. nadzemního podlaží, utření okenních parapetů a vchodových dveřích, v případě potřeby i vnitřních dveří chodeb. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném, tj. na dvoře.

- vstup jižní (levý): úklid dvora a sečení trávy

- uživatelé každé jedné bytové jednotky zajistí ať už svépomocí nebo prostřednictvím jiných osob úklid společných prostor domu dle přiloženého harmonogramu:

### časový rozvrh 12/2022 až 04/2023

| | vchod Jih (levý) | vchod Průjezd |
|---|---|---|
| 26. 11. 2022 | Heitl | Hasalík |
| 3. 12. 2022 | Dvořáková | Zatloukal |
| 10. 12. 2022 | Látalová | Vaňková |
| 17. 12. 2022 | Potůčková | DaZ |
| 24. 12. 2022 | Malášková | Arriva |
| 31. 12. 2022 | Tomieva | Hasalík |
| 7. 1. 2023 | Klub aktivních seniorů | Zatloukal |
| 14. 1. 2023 | Heitl | Vaňková |
| 21. 1. 2023 | Dvořáková | DaZ |
| 28. 1. 2023 | Látalová | Arriva |
| 4. 2. 2023 | Potůčková | Hasalík |
| 11. 2. 2023 | Malášková | Zatloukal |
| 18. 2. 2023 | Tomieva | Vaňková |
| 25. 2. 2023 | Klub aktivních seniorů | DaZ |
| 4. 3. 2023 | Heitl | Arriva |
| 11. 3. 2023 | Dvořáková | Hasalík |
| 18. 3. 2023 | Látalová | Zatloukal |
| 25. 3. 2023 | Potůčková | Vaňková |
| 1. 4. 2023 | Malášková | DaZ |
| 8. 4. 2023 | Tomieva | Arriva |
| 15. 4. 2023 | Klub aktivních seniorů | Hasalík |