

DOMOVNÍ ŘÁD

v domě Kounicova 10, Brno 602 00

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami společenství.

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. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména vchod, schodiště, chodby.

čl. 3

Práva a povinnosti z pronájmu bytu

1. Práva a povinnosti z pronájmu bytu upravuje občanský zákoník. Dále ten, kdo byt užívá je označován „uživatel“.
2. Majitel domu je povinen zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Pronajímatel bytu je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp.výměny měřidla studené vody. Ve vyjímečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu pronajímatelem za přítomnosti svědka i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytových prostor) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit pronajímateli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Jinak není možné v bytě jakékoliv zvíře chovat. V případě porušení tohoto ustanovení, je dán důvod k okamžitému ukončení nájemní smlouvy, neboť by to bylo hrubé porušení nájemní smlouvy.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdnicích kol apod., není ve společných prostorách dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných prostorách domu umísťovat jednostopá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko požárního nebezpečí.
2. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit,
 - zabezpečit, aby věci uložené v bytech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce oken, na fasádu ani na střechu domu jakákoliv zařízení a předměty, ani květiny.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství.
3. Součástí každého bytu je přípojka na internet optickým kabelem. Každý nájemník si může uzavřít smlouvu dle svých požadavků u firmy MAXPROGRES.

čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Pronajímatel je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.

čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře. V případě, že pronajímatel rozhodne o tom, že se dům bude uzamykat, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. V domě je funkční otevírání a zavírání vchodových dveří, které nájemníci ovládají domácím telefonem. Je zakázáno vchodové dveře nechávat otevřené.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody apod. jsou uloženy na určeném místě.

čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni dodržovat noční klid.
3. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k ukončení nájemní smlouvy.

čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl vydán dne 1.1.2013 a nabyl účinnosti dnem 1.1.2013.
3. Domovní řád je přílohou nájemní smlouvy k bytu.

V Brně dne 1.1.2013.

Mgr. Růžena Šalomonová, jednatelka KŠV Brno s.r.o.