

Domovní řád

1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě a areálu, k zajištění podmínek řádného užívání bytových a nebytových jednotek (dále společně jen jako „jednotky“) a společných prostor a zařízení v domě, veřejných i neveřejných prostranství (dále společně také jako „areál“) byty v objektu č.p. 581, 582 a 583 ul. Pražská, Lety (dále jen „dům“), tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům a uživatelům jednotek řádný výkon jejich práv. Domovní řád konkrétně upravuje podmínky a způsob užívání jednotek a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemci (uživateli) jednotek se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
- 1.2 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory, zařízení v budově, tj. nájemníci či podnájemníci, uživatelé a všichni kdo s nimi jednotku užívají, příslušníci jejich domácností a osoby, které je navštěvují.
- 1.3 Osobou odpovědnou za správu areálu je Gustav Šimáček (dále jen správce). Některé činnosti správy může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se správcem.
Kontaktní osobou správce je Ondřej Novák, tel. +420 602 194 073; email: info@podvinickou.cz. Kontaktní údaje potřebné pro komunikaci s pronajímatelem či správou budovy jsou uvedené rovněž na nástěnce ve vstupních halách domu (dále „nástěnka“).
- 1.4 Domovní řád je umístěn na nástěnce ve vstupní hale domu.

2 Práva a povinnosti nájemců a uživatelů jednotek

- 2.1 Práva a povinnosti nájemců a uživatelů jednotek upravuje zejména občanský zákoník, případně právní předpisy upravující správu domu, pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek apod. Pokud se v tomto domovním řádu hovoří o nájemci, použije se toto ustanovení i na podnájemce jednotky či uživatele jednotky.
- 2.2 Nájemce jednotky je povinen řádně užívat svoji jednotku a společné prostory domu a současně odpovídá za správné užívání jednotky i společných částí domu všemi osobami, které s ním bydlí ve společné domácnosti, a které jej navštěvují (dále jen „další osoby“) a které jsou u něho v jednotce v podnájmu (dále jen „nájemci“).
- 2.3 Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům jednotek nerušený výkon jejich práv, zejména udržování pořádku a čistoty. Výkon práv a povinností nájemce jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 2.4 Stavební a jiné podstatné úpravy uvnitř jednotky i mimo jednotku jsou zakázány. Drobné zásahy do stěn (vrtání a zatloukání) jsou povoleny pouze s písemným souhlasem pronajímatele dle pokynů.
- 2.5 Nájemce jednotky je povinen dbát práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů jednotek v objektu, dodržovat své závazky vyplývající ze smluv, dodržovat obecně závazné právní předpisy a dbát pravidel slušného chování a vzájemné ohleduplnosti.
- 2.6 Nájemce jednotky je povinen oznámit správci objektu potřebu provedení havarijních oprav neprodleně po zjištění závady, jinak je odpovědný za škody, které vzniknou porušením této oznamovací povinnosti.
- 2.7 Nájemce jednotky je povinen udržovat svoji jednotku a společné části, které mají vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných prostor nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat společné prostory a umožnit užívat společné prostory jiným osobám. Každý nájemce jednotky je povinen zajistit dodržování pravidel pro správu domu a užívání společných prostor, jakož i plnění uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky.
- 2.8 Nájemce jednotky je povinen se zdržet užívání balkonu a teras jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a terasách byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Na balkony a terasy je zakázáno umisťovat těžké předměty (bazény, nádoby na zeleň apod.) v rozsahu, který by způsoboval jejich neúměrné zatížení.

- 2.9 Na veškeré balkóny a terasy je zakázáno umísťovat grily na pevná paliva, neboť mohou způsobit trvalé poškození nejen poslední pochozí vrstvy, ale i spodních izolací.
- 2.10 Veškeré zahradnické práce na balkoně a terase musí probíhat na plachtě, aby se hlína a ostatní nečistoty nedostaly do skladby podlahy.
- 2.11 Nájemce jednotky není oprávněn jakkoliv do fasády zasahovat, cokoli na ní montovat či uchycovat (pergoly, sušáky na prádlo, satelitní paraboly apod.). V případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen uhradit náklady na obnovu celého dílu fasády (od rohu k rohu).
- 2.12 Nájemce jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání nájemci jednotky, a umožní do nich přístup. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 2.13 Nájemce jednotky je povinen na základě předchozí výzvy umožnit vstup pronajímateli do jednotky, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny. Ve výjimečných případech, jako je například havárie či ohrožení života a zdraví osob atd., může být zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez předchozího souhlasu nájemce jednotky.
- 2.14 Nájemce je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, další osoby nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy.
- 2.15 Nájemce jednotky je povinen nahlásit pronajímateli (viz e-mailová adresa správce) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně deset dní za sebou jdoucích. Při podnájmu nahlásí nájemce jméno a adresu osoby, jíž přenechal byt do užívání, včetně počtu osob a telefonického a e-mailového kontaktu nájemce pro případ havarijních situací. Dále je nájemce jednotky povinen oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
- 2.16 Nájemce, který poskytne svou jednotku do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád v celém jeho rozsahu. V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve pronajímatel nájemce k nápravě či náhradě vzniklých škod.
- 2.17 Nájemce jednotky se zavazuje poskytnout správci jednotky podklady pro označení jmenovkou poštovní schránky a zvonku. Jmenovky vyměňuje pouze správce na základě emailem zaslaného požadavku na e-mailovou adresu správce od nájemce jednotky.

3 Užívání společných prostor a areálu

- 3.1 Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
- 3.2 Umísťování a odkládání jakýchkoli předmětů není ve společných prostorách povoleno. Je nutné dbát na to, aby prostory, které vedou k východu z objektu a slouží jako únikové cesty, nebyly v případě vzniku požáru a jiné živelné katastrofy žádným způsobem zastavěny, nesmí na nich být ani omezený průchod. Těmito prostory se rozumí zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, a jiné společné prostory s obdobným účelovým určením.
- 3.3 Není dovoleno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, a také je zakázáno ve společných prostorách uchovávat zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání.
- 3.4 V celém areálu, zejména ve společných prostorách, na parkovišti, sklepních kójiích, terasách, je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření, je přísně zakázáno skladovat jakékoli chemické látky, vysoce hořlavé a snadno vznětlivé látky, barvy, oleje apod. Většina těchto látek je hořlavých, nebezpečných a vyžadují speciální uskladnění. Jakýkoli zbytek barvy, oleje, ředidla, benzínu, čisticích, chemických látek apod. je nutné odevzdat na místa k tomuto účelu určená, tj. sběrné dvory a místa zpětného odběru.
- 3.5 Je zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry tepla, teplé vody, zemního plynu, vody, elektrické energie a slaboproudých zařízení (CCTV, EZS, atd.). Zařízení sloužící k požární ochraně musejí být udržována v náležitém stavu a patřičně s nimi zacházeno.
- 3.6 V areálu je zakázáno odstavovat motorová vozidla všeho druhu (tj. i motocykly), jízdní kola a jiné přepravní prostředky.

- 3.7 Je zakázáno nechávat trvale otevřená okna a dveře ve společných prostorách.
- 3.8 Ve společných prostorách, na parkovišti, sklepních kójiích je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm, zákaz užívání alkoholických a omamných látek.
- 3.9 Nájemce jednotky není oprávněn vjet do areálu motorovým vozidlem, motocyklem či jiným přepravním prostředkem a umožnit vjetí do areálu jakémukoliv motorovému vozidlu, motocyklu či jinému přepravnímu prostředku, patřícímu třetí osobě, s výjimkou případu, kdy má nájemce uzavřenu platnou smlouvu o pronájmu parkovacího stání. V takovém případě je nájemce oprávněn vjet do areálu motorovým vozidlem či motocyklem, a to pouze vyznačenou trasou ke svému parkovacímu stání. V případě, že nájemce jednotky bude nezbytně potřebovat umožnit vjezd motorového vozidla či jiného přepravního prostředku do areálu, je oprávněn v takovém případě požádat o umožnění vjezdu do areálu kontaktní osobu správce (viz. telefon výše).
- 3.10 Pronajímatel umístil z bezpečnostních důvodů uvnitř i vně domu bezpečnostní videokamery se záznamovým zařízením. Bezpečnostní videokamery slouží k monitorování objektu a areálu za účelem zvýšení bezpečnosti osob a ochrany majetku. Pronajímatel současně vyznačil na vstupech do areálu a objektu písemné oznámení o monitorování videokamerami se záznamem.

4 Zajišťování čistoty a pořádku

- 4.1 Nájemci jednotek a další osoby jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 4.2 Způsobí-li nájemce jednotky či osoba, které nájemce umožnil vstup do areálu či domu, znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklady.
- 4.3 Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota a bylo vyhověno hygienickým a protipožárními opatřeními. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených:
- nádoby na domovní odpad jsou umístěny na pozemku před č.p. 581, ul. Revoluční
 - nádoby na tříděný odpad se nacházejí před budovou č.p. 581, ul. Revoluční
 - adresa nejbližšího sběrného dvora: Polní ul. Lety, naproti areálu betonárky OSBET BETON s.r.o.
- 4.4 Dle obecně závazné vyhlášky obce Lety., kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území města je povinností fyzických osob komunální odpad odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a odstraňování a odkládat pouze do zvláštních sběrných nádob - komunální odpad, papír, plasty, sklo, nápojové kartony, bioodpad, hliníkové víčka, kovové obaly atd. Objemný odpad lze odkládat pouze do označených velkoobjemových kontejnerů nebo sběrných dvorů.
- 4.5 Veškeré informace o třídění odpadu a recyklaci jsou aktualizované na webových obec-lety.cz Takovéto předpisy se zavazuje každý nájemce jednotky dodržovat.
- Do jakýchkoli odpadů jednotky je zakázáno vylévat kuchyňské tuky/oleje, nebo nebezpečné chemické prostředky, splachovat hygienické potřeby, obaly apod. Každý nájemce je povinen zajistit, aby on sám a osoby, kterým umožnil užívání jednotky řádně likvidovali tuky/oleje mimo areál objektu, čistili odpady (umyvadel, van, sprchových koutů a kuchyňské) řádným rozebráním a vyčištěním sifonu. Je povinností dbát třídění odpadů, návodů na obalech a to zejména při zacházení s nebezpečným odpadem (oranžová výstražná značka na obalu), elektroodpad (odvážet na místa zpětného odběru), textil (sběrný dvůr, charita, k tomu účelu sběrné kontejnery), léky (zpět do lékáren), tyto věci je zakázáno vyhazovat do směsného odpadu.

5 Sklepní kóje a jejich užívání

- 5.1 Sklepní kóje je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepních kójiích ukládány potraviny, učiní jeho uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.
- 5.2 Ve sklepních kójiích je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření, je zakázáno umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů.
- 5.3 Ve sklepních kójiích je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

6 Parkoviště a jeho užívání

- 6.1 Parkovací stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byla vybudována. Musí být udržovány v čistotě a pořádku.
- 6.2 Na parkovišti je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření, je zakázáno umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů.
- 6.3 Pravidla pro užívání parkoviště, budou upravena samostatným Provozním řádem parkoviště vyvěšeným ve vstupní hale objektu.

7 Informační zařízení a jejich vyvěšování

Nájemce jednotky nesmí bez souhlasu pronajímatele na vnější konstrukce, na domovní průčelí a uvnitř domu umísťovat vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení a předměty.

8 Zachovávaní klidu v areálu a jeho okolí

- 8.1 Nájemci jednotek a další osoby, kterým nájemce umožnil užívání jednotky jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- 8.2 Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 7:00 hod ve všední dny a od 21:00 do 8:30 hod. o víkendech a dnech volna, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z audiovizuálních zařízení, provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, apod.) a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk.
- 8.3 Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

8.4

9 Užívání spotřebičů a vybavení

Před manipulací s veškerými elektrospotřebiči a vybavením bytu je nájemce/podnájemce povinen seznámit se s návody k použití a manuály, které jsou k dispozici na webu www.podvinickou.cz.

10 Požární řád

- 10.1 Všichni nájemci jednotek jsou povinni dodržovat Požární řád a požární poplachovou směrnici, které jsou k dispozici u hlavního vchodu a na webu webových stránkách www.podvinickou.cz.
- 10.2 Povinností nájemce/podnájemce je seznámení s požárním evakuačním plánem, který je umístěn na každém patře.

11 Chov a držení domácích zvířat

- 11.1 Nájemce (v tomto článku dále společně také jako „chovatel“) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Současně je povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména pachem, hlukem a znečišťováním společných částí domu.
- 11.2 Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a areál. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu. Nájemce není oprávněn v areálu venčit domácí zvířata, nýbrž pouze areálem bezodkladně projít a zajistit vyvenčení domácího zvířete mimo areál.
- 11.3 Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů při údržbě společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (např. vytím, štěkotem, pachem, ptačím hvízdáním apod.), nebo jinými obtěžujícími projevy.
- 11.4 Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
- 11.5 Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorách domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí ani společný majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví

jiné občany, tzn. zamezit volnému pohybu zvířete (bez vodítka). Chovatel nesmí přechovávat a krmit zvířata ve společných prostorách, musí zajistit, aby jím držená zvířata jakýmkoli výkaly neznečišťovala společné prostory ani prostory a chodníku před areálem.

11.6 Jelikož zákon neumožňuje zakázat chov hlučných domácích zvířat (psi, ptáci apod.) vlastníci žádají, aby s ohledem na ostatní uživatele domu, takovéhoho zdroje hluku nepodporovali, nebo zajistili, že nebudou tyto zvířata jakkoli hlukem zasahovat do soukromí jiné jednotky.

11.7 Nájemci je výslovně zakázáno chovat jakákoliv hospodářská a nebezpečná zvířata.

12 Povinnosti při vzniku požáru, při úniku plynu a mimořádných událostí

12.1 Každý nájemce jednotky a další osoby jsou povinni počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru a úniku plynu. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasící přístroje apod.). Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na tel. č. 150 nebo na linku 112 (jednotné evropské číslo tísňového volání) a správci objektu.

12.2 V případě mimořádných událostí se použije příslušné tísňové volání: Záchraná služba 155, Policie ČR 158 a neprodleně se takový případ nahlásí společenství nebo správci na telefonní čísla uvedené výše.

12.3 Každý nájemce jednotky byl seznámen s bezpečnostním řešením domu (požárně bezpečnostní řešení, hlavní uzávěry vody a plynu, elektrické rozvaděče, atd.) a byl informován o postupu v případě havárie, požáru, úniku vody či plynu, poruchy elektrické energie (celého objektu).

13 Přístup do domu a areálu

13.1 Každý nájemce jednotky je povinen zajistit, že nebude otevírat osobám, které nejdou přímo za ním.

13.2 Je přísně zakázáno pořizování kopií vstupních klíčů. Vstupní klíče může vydávat pouze správce, které vede jejich evidenci.

13.3 Správce domu na základě objednávky nájemce a na jeho účet nechá vyrobit klíče a jmenovku na zvonky a poštovní schránky.

13.4 Při ztrátě, nefunkčnosti, poškození či odcizení klíče je jeho držitel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli nebo správci budovy.

14 Závěrečná ustanovení

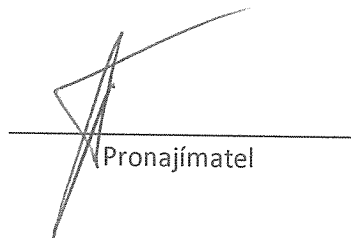
14.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

14.2 Domovní řád musí být součástí každé nájemní smlouvy k jednotce a nájemce musí písemně stvrdit, že se s ním seznámil.

14.3 Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.

14.4 Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 30.6.2021.

V Letech dne 31.12.2022



Pronajímatel