

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytového domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu na adrese: **Antonína Sochora 1516/2, Teplice, 415 01**, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi majitelem a nájemníky je v této oblasti stanovena občanských zákoníkem a tímto řádem.



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. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní koje, komora mimo byt apod.). Využívání vedlejších místností je zpoplatněno v rámci nájemní smlouvy a evidenčního listu s každým nájemníkem individuálně.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodovodní konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují jednotlivé nájemní smlouvy. V rámci nájemní smlouvy má každý nájemník specifikováno, který byt případně vedlejší místnost je oprávněn užívat. Využívání jiných prostor, které nejsou vyjmenovány v nájemní smlouvě se přísně zakazuje.
2. Majitel nemovitosti nebo jím pověřený správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozí škoda majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně nájemce.
3. Nájemce je povinen užívat byt a společné části domu řádně. A řádně užívat plnění (svoz komunálního odpadu, připojení k internetu, parkování apod.), jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. **Je zakázáno ve společných částech domu a bezprostřední blízkosti domu kouřit, dělat hluk a jakkoli obtěžovat sousedy.**
6. **Je zodpovědností nájemce bytu, aby návštěvy v domě nedělali hluk a nijak neobtěžovali ostatní nájemníky.**

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. **Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena** (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domů a byla dodržována čistota v domě.
2. K držení domácích zvířat v bytě **je třeba písemného schválení** majitele nemovitosti případně pověřeného správce. Majitel nemovitosti případně jím pověřený správce může od takového souhlasu kdykoli odstoupit, pokud dochází k narušování klidu a pořádku v domě.



3. Majitel nemovitosti má právo požadovat měsíční poplatek za domácí zvířata, která jsou v bytě držena.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. **Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.** Zejména umístování skříní, židlí, botníků, regálů, laviček, paravánů, zahradních grilů, slunečníků apod.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení PO
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, společných částech domu příp. sklepech, půdách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, plísni
 - nekouřit ve společných prostorách domu
 - neobtěžovat hlukem své sousedy
 - nenechávat na chodbách žádné věci, které by porušovaly požární předpisy
3. Porušení čl. 5. v bodech 1. nebo 2. je považováno za hrubé porušení domovního řádu.
4. Společné prostory domu, zejména pak prostor výtahu, chodeb, sklepů, zahrady, přístupové cesty, parkoviště apod., jsou z důvodu zabezpečení a ochrany majetku a osob monitorovány audiovizuálním záznamovým zařízením. Zpracování záznamu, přístup k němu a jeho likvidace je prováděna a zabezpečena v souladu s nařízením GDPR.

Čl. 6

Instalace, vyvěšování a vykládání věcí, parkování

1. Nájemci nesmí bez písemného souhlasu správce umísťovat na vnější konstrukce domu, balkonů, lodžii, oken, na fasádu, střechu, komíny, anténní stožáry apod. jakékoliv cizí zařízení, přijímačem satelity, reklamní cedule apod., které nejsou schváleny majitelem nemovitosti. Způsobené škody takovýmto zásahem bude hradit nájemník v plné výši.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu správce. Stavební řád může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnosti okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Parkování je možné pouze na místech k tomu určených. Není možno parkovací místa měnit bez předchozího souhlasu majitele nebo správce nemovitosti.



Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. **Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.**
2. V bytovém domě je zajištěna služba centrálního úklidu. Zároveň je každý nájemník zodpovědný za dodržování čistoty a pořádku. V případě, že nájemník nebo jeho návštěva jakkoli znečistí společné prostory v domě nebo jeho okolí, je nájemník povinen neprodleně zajistit úklid.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
4. **Nájemníci a návštěvníci domu jsou povinni dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy dle platné legislativy.**

Čl. 8

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 hod do 6:00 hod jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
Porušování domovního řádu může být důvodem k ukončení nájemní smlouvy.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů v domech.
3. Domovní řád byl schválen 18.12.2020

DŮLEŽITÉ KONTAKTY:

Domovník: 774 189 780

Správa domu: 774 250 070, 778 494 594,

email: opravy@spravasebastian.cz, udrzba@spravasebastian.cz

Havárie: 774 250 070

Webová klientská zóna <https://www.sebastiannajemnici.cz/>

Schváleno dne: 18.12.2020

BICZ Care Teplice s.r.o., správce nemovitosti, IČ: 082 11 230

se sídlem: Škroupova 441, 500 02 Hradec Králové

zastoupena Mgr. Davidem Matýskem, zplnomocněncem společnosti,

