

DOMOVNÍ ŘÁD

podle ustanovení § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. **Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných prostor, garáží a garážových stání a prostor obdobných** (dále souhrnně též jen „Prostory“) **ve vlastnictví Teplo Hlučín, spol. s r. o.**, (dále jen „Pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Nájemci a Uživateli Prostor a Pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro Nájemce a všechny další osoby, které užívají Prostory a zařízení v domě ve vlastnictví Pronajímatele, tzn. pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a pro všechny osoby, jímž Nájemci nebo uživatelé bytů nebo nebytových prostor umožní vstup do domu, nebo které se tam pohybují, pokud není dále výslovně stanoveno jinak.

Čl. II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení a je-li částí bytu lodžie, pak se Bytem rozumí i tato lodžie.
2. Příslušenstvím bytu je dále sklep k němu příslušející.
3. Nebytovým prostorem se pro účely tohoto řádu rozumí prostor, který je určen k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory však nejsou společné prostory.
4. Uživatelem se rozumí všechny další osoby kromě Nájemců, které užívají Prostory a zařízení v domě ve vlastnictví Pronajímatele, tzn. všichni uživatelé bytů, nebytových prostor a všechny osoby, jímž Nájemci nebo uživatelé bytů nebo nebytových prostor umožní vstup do domu, nebo které se tam pohybují.

Čl. III. Užívání společných prostor

1. Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy a prostory, kde se nachází základy, nosné zdi, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě apod. Společné prostory se udržují volně a průchozí, pokud z jejich charakteru nevyplývá opak, například kočárkárna, kolárna, sušárna apod..
2. Ve společných prostorách není přípustné z bezpečnostních důvodů skladovat žádné předměty, například kola, kočárky, botníky, jiný nábytek apod. a není přípustné umísťovat jakékoli zábrany bránící průchodu, například závary, mříže apod.
3. Jízdní kola a kočárky mohou být umístěny pouze ve společných místnostech k tomu určených.
4. Ve společných prostorách není přípustné z bezpečnostních důvodů skladovat hořlavé kapaliny, plyny, těkavé látky apod.
5. Ve všech společných prostorách včetně výtahu platí přísný zákaz kouření, používání otevřeného ohně, požívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek.
6. Nájemce nebo jiný Uživatel je povinen na své náklady odstranit škody a jiné závady, které způsobil ve společných prostorách domu. Neodstraní-li Nájemce nebo jiný Uživatel škody a závady, za které zodpovídá, má Pronajímatel po předchozím upozornění Nájemce nebo jiného Uživatele právo nechat provést opravy na jeho náklady.
7. Bez souhlasu Teplo Hlučín, spol. s r.o., je ve společných prostorách zakázáno zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny, a další obdobné provozy a zařízení.

Čl. IV. Sklepy

1. Užívání otevřeného ohně a kouření je ve sklepech zakázáno.
2. Je zakázáno požívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek.
3. Pokud ve sklepech skladuje Nájemce potraviny, musí je zajistit tak, aby se nestaly zdrojem pro výskyt hmyzu a hlodavců, a musí zabránit šíření zápachu
4. V době mrazu musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. V. Ostatní zařízení v domě

1. Hydranty, měřiče, hlavní uzávěry plynu a vody, komínová dvířka nebo kanalizační čisticí otvory a hasicí přístroje musí být ve společných prostorách vždy volně přístupné. Pokud jsou tato zařízení v provozních místnostech nebo v místech určených pouze k užívání Nájemci bytu, je nutné zajistit k nim přístup i v době nepřítomnosti osob v těchto místech.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody či plynu, musí zajistit, aby se to ostatní Nájemci nebo jiní Uživatelé bytu dozvěděli včas. V opačném případě odpovídá za škodu, která kvůli tomu vznikne v domě nebo v bytech ostatních Nájemců nebo jiných Uživatelů.
3. Nájemci bytů a jiní Uživatelé bytů nesmí bez předchozího písemného souhlasu Města Hlučína umísťovat na vnější konstrukce domu, zejména na balkóny, okna, fasádu střechu apod., jakékoli zařízení.

Čl. VI. Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Nájemci bytů a jiní Uživatelé bytů si zajišťují úklid společných prostor v domě sami, nebo Pronajímatel zajistí firmu k tomu určenou. Náklady s tímto spojené jdou k tíži příslušného domu.
2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo jiného okolí domu Nájemce či jiný Uživatel, případně jiná osoba nebo firma, musí znečištění okamžitě odstranit. V opačném případě je nechá vlastník domu odstranit na náklady toho, kdo znečištění způsobil. V případě dodávky znečišťujícího materiálu, odstraní nepořádek ten, kdo si materiál nechal přivést.
3. Reklamy, vývěsky, nápisy nebo jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem Teplo Hlučín, spol. s r.o.. Po zániku práva na umístění reklamy, vývěsky, nápisu nebo jiných informačních zařízení, jej musí Nájemce nebo Uživatel, který je v domě umístil, na své náklady odstranit a uvést plochu, na níž byla reklama umístěna, do původního stavu.
4. Smetí a odpad se vysypává pouze do kontejnerů. Nesmí se odkládat odpad mimo ně, a znečišťovat tak jejich okolí. Je nutno ponechat zpřístupněnou komunikaci pro odpadové vozy a neparkovat na nepovolených místech. Pokud nebude odvoz odpadu kvůli špatnému parkování možný, bude hradit náklady spojené se zbytečnou jízdou odpadového vozu ten, kdo tento protiprávní stav způsobil.
5. Čistota a pořádek musí být udržovány také v okolí domu.
6. V okolí domu se nesmí bez vědomí a povolení Teplo Hlučín, spol. s r.o. pořádat žádné společenské aktivity, které by rušily ostatní Nájemce a Uživatele bytů.
7. Nájemci bytů a Uživatelé nesmí krmit v Prostorách, okolí domu a dalších prostorách k domu náležejících volně žijící zvířata.
8. Nájemci bytů a Uživatelé jsou povinni vždy řádně zavírat vstupní dveře Budovy, avšak tak, aby byla zajištěna volná úniková cesta.
9. V případě zjištění pohybu nepovolaných osob v domě, Nájemce či další uživatelé bytů neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR tel. 155 nebo Městskou policii Hlučín tel. 156.

čl. VII. Opravy Prostor bytu a vstup Pronajímatele do prostor bytu

1. Nájemci bytů, případně jiní Uživatelé bytů v bytech kde nejsou Nájemci, jsou povinni po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným z Teplo Hlučín, spol. s r.o., vstup do bytu a jeho příslušenství, za účelem zjištění technického stavu bytu, včetně jeho příslušenství a zařízení, pravidelnou prohlídku, popř. v případě řešení havárii.
2. Drobné opravy a běžnou údržbu bytu si zajišťuje a hradí Nájemce, v podrobnostech se běžná údržba a drobné opravy Nájemcem vymezuje a řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce anebo jiný Uživatel bytu jsou povinni oznámit Pronajímateli bezodkladně jména osob, kteří obdrží nebo již obdrželi duplikáty klíče od vchodových dveří.

čl. VIII. Chov a držení zvířat

1. Nájemci a Uživatelé nesou plnou odpovědnost za veškerá zvířata, která jsou v Prostorách jimi chována nebo držena. Současně jsou povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě i okolí domu.
2. Chov psů, koček a jiných zvířat v bytech je možný pouze v souladu s hygienickými, veterinárními a bezpečnostními předpisy. Případné znečištění domácím zvířetem je jeho majitel (případně držitel nebo chovatel) povinen neprodleně odstranit. To platí i o škodách, která zvířata v domě způsobí.
3. Ve společných prostorách domu je zakázán volný pohyb zvířat. Všechny osoby pohybující se ve společném prostoru domu se psem jsou povinny opatřit psa vodítkem a náhubkem.
4. Nájemce a/nebo jiný Uživatel bytu je povinen chované zvíře podrobit zákonnému očkování a dodržovat další povinnosti chovatele a držitele zvířete dle obecně závazných právních předpisů.

čl. IX. Balkóny, noční klid a ostatní

1. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, a nezpůsobovala tak škodu jiným Nájemcům či Uživatelům.
2. Všichni Nájemci a Uživatelé, jsou povinni dodržovat od 22:00 do 6:00 hodin noční klid. Během dne se musí zdržet jakýkoliv činností, které by omezovaly užívání bytů a práva ostatních obyvatel v domě, například hlasité pouštění hudby apod.
3. Porušení domovního řádu se považuje za porušování povinností Nájemce ve smyslu občanského zákoníku a může být důvodem k výpovědi nájmu či neprodloužení Nájemní smlouvy.
4. Domovní řád je účinný od 1. 4. 2026.

V Hlučíně dne 27. března 2026

Ing. Petr Rončka – jednatel
Teplo Hlučín, spol. s r. o.