

# Domovní řád

## Preambule

Vlastníkem této nemovitosti je společnost **CIB Rental, s.r.o.**, se sídlem Jeruzalémská 1321/2, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 087 89 819, [pisnice@cib.cz](mailto:pisnice@cib.cz) (dále jen „Vlastník“ nebo „Pronajímatel“). Správcem domu (dále jen „Správce“) je osoba nebo společnost pověřená Vlastníkem k výkonu správy. Aktuální údaje a kontakty Správce jsou vždy uveřejněny na nástěnce ([poruchy@cib.cz](mailto:poruchy@cib.cz), tel. 273 139 331 – HOTLINE).

Pravidla stanovená tímto Domovním řádem mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití obyvatel bytů byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.

Tato pravidla jsou součástí dokumentů vydaných Vlastníkem a jsou závazná pro všechny obyvatele a návštěvníky v tomto domě. Nájemcem bytu se rozumí osoba užívající byt na základě platného právního titulu. Nájemci jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel i na své osoby spolubydlící a návštěvy (dále všechny výše uvedené osoby shodně jen jako „uživatelé“ nebo jen „uživatel“). Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním lze předejít možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti důsledně vyžadováno. Porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou Vlastníkem uplatňovány a vymáhány.

Domovní řád je platný pro užívání bytů, společných prostor, předzahrádek, vstupních schodišť a venkovního prostranství v majetku Vlastníka.

## 1. Úvod

1. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele domu: xxxx
2. Všichni uživatelé jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.

## 2. Vstup do domu

1. Domovní dveře jsou vybaveny ze strany ulice koulí. Dveře je třeba udržovat zavřené a do domu pouštět jen vlastní návštěvy.
2. Uživatelé nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
3. Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby uživatelé neotvírali dveře osobám, které neznají. Uživatelé zároveň nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.
4. Je povinností každého uživatele domu zamykat hlavní vstupní dveře od 21.00 hodin.
5. Ztrátu či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit Správci.

## 3. Havarijní opatření

1. Pro případ havárie, požáru, trestného činu apod. jsou kopie všech přístupových prostředků (klíče, čipy apod.) od společných prostor uloženy u Správce domu nebo Vlastníka domu. Vlastník nebo Správce domu je smí použít jedině v případě havárie nebo po výslovném souhlasu uživatele daného prostoru.

## 4. Užívání bytů

1. Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé jako celku a v rozporu s jeho účelem.
2. Uživatel bytu musí předem písemně požádat Vlastníka nebo Správce o povolení k činnosti, která by mohla omezit nebo ovlivnit pravidla soužití definovaná tímto Domovním řádem. Tato činnost nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy, správců sítí a smí být v bytě Vlastníka vykonávána jen na základě tohoto povolení.

## 5. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů a webový portál [www.pisnice.com](http://www.pisnice.com). Jejich prostřednictvím předává Vlastník a Správce domu nejdůležitější informace všem uživatelům domu.
2. Uživatelé bytů v případě žádosti komunikují písemně nebo elektronicky a Správce nebo Vlastník odpovídá písemnou formou nebo elektronicky s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

## 6. Rušení klidu a ostatních obyvatel

1. Uvnitř, vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních obyvatel, a to zejména v době od 22.00 do 8.00 hodin.
3. Nájemce bytu je ve smyslu povinností k Vlastníkovi vyplývajících z dodržování tohoto Domovního řádu odpovědný za chování spolubydlících osob, za návštěvy a domácí zvířata i v době své nepřítomnosti. Toto ustanovení nezbavuje právní odpovědnost třetí strany a zejména odpovědnost za škodu způsobenou třetí stranou vůči Vlastníkovi.
4. Chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství nesmí být používány k jiným účelům, než ke kterým jsou určeny, tj. zejména ke vstupu a odchodu z bytu. Pokud Vlastník nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele bytů vykonávat pouze v době od 9.00 hod. do 20.00 hod., od pondělí do soboty včetně.
5. Žádná osoba nesmí bez povolení, či vážného důvodu vstoupit na území, které je ve výlučném užívání jiného uživatele, např. též lodžie, sklepní kóje, apod.
6. Kdokoliv poničí vnitřní či vnější malby nebo omítky, povrch podlah, výtahů nebo jakýkoliv majetek Vlastníka, je povinen škody odstranit na své náklady.

## 7. Nebezpečné činnosti

1. Každý uživatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoli do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
3. Jakákoli škoda na majetku, způsobená nedbalostí uživatele bytu, jeho spolubydlících, jejich hostů nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto uživateli.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.
5. **Ve společných prostorách platí zákaz kouření.**

## 8. Čistota

1. Dům je pravidelně uklízen.
2. Všichni uživatelé jsou povinni čistotu a pořádek v domě udržovat.
3. Není dovoleno ve společných prostorách (na chodbách, schodištích) nebo na společných prostranstvích odkládat, hromadit nebo skladovat jakékoliv předměty - odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod. **Všechny únikové cesty musí být volné.** Místa k ukládání odpadu se nacházejí na stanovištích pro sběr komunálního a tříděného odpadu. K ukládání objemnějšího odpadu jsou určené sběrné dvory.

4. Pokud někdo takto znečistí společné prostory, bude upozorněn a je povinen nepořádek odstranit do 24 hodin. Pokud nebude znám viník, bude upozornění k odstranění vyvěšeno na vývěsce domu s uvedenou lhůtou k odstranění. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech uživatelů bytů.
5. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se Správcem.
6. Z oken nebo lodžii nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy, dále je zakázáno vyhazovat z balkónů a oken jakékoliv předměty např. odpadky, hlínu, zeleň nebo nedopalky či zametat nečistoty z lodžii. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
7. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo zvýšenému výskytu hmyzu (např. mravenci faraóni) v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit Správci případně Vlastníkovi k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady za marný zásah k jejich tíži.
8. Uživatelé se rovněž zavazují dbát na čistotu v bezprostředním okolí domu, jako jsou vstupy, schodiště, předzahrádky, domovní zeleň a chodníky domu, kde je zákaz odhazování odpadků, nedopalků, jakékoliv skladování předmětů, motorových vozidel. Uživatelé dbají na to, aby v případě, že vlastní zvíře, uklízeli zvířecí exkrementy a nezanedbávali je na chodnicích, zeleni ve vlastnictví (nejen) Vlastníka.

## 9. Vnější vzhled

1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umístovány nebo vztyčovány na společných pozemcích, ve společných prostorech a v bytech bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka.
2. Žádné televizní, satelitní nebo radiové antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny, nesmějí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka.
3. Žádné prádlo, oblečení nebo jiné věci nesmějí viset nebo být umístěny v oknech, na lodžii nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly. Lodžie nesmějí být užívány jako skladiště. Na lodžie je možno umísťovat skládací věšáky na prádlo, dětské kočárky, sedací a jiný drobný nábytek.
4. Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnící a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka domu. To platí i pro případné nové prostupy do domu, bytu uživatele. Zásahy do konstrukcí domu jsou zakázány.
5. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas Vlastníka.

## 10. Skladovací prostory a nebytové prostory - sklepy

1. Užívání uzamykatelných prostor, skladovacích prostor a nebytových prostor - sklepů se řídí Požárním řádem.
2. Sklepní prostory je nutno udržovat v pořádku a čistotě a je nutno dodržovat zákaz umístování jakýchkoliv předmětů mimo prostory sklepních kóji. Všichni uživatelé bytů jsou povinni v rámci bezpečnosti zamykat všechny přístupové dveře ke svým sklepům.
3. V těchto prostorech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály.
4. Vstupy a uličky mezi těmito prostory není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty.

## 11. Škody na majetku

1. Na uživatele bytů nebude vyvíjen nátlak ze strany Vlastníka nebo Správce k úhradě škod na majetku, pokud tyto škody vznikly nedbalostí ze strany Správce či Vlastníka.
2. Uživatel bytu ani domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na stromech, rostlinách, keřích, květinách, sadových úpravách nebo trávnicích v okolí domu. Je povinností každého, pokud možno, škodám bránit a zabránit.
3. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu Správce přístup na střechech.
4. Je zakázáno bez vážného důvodu vstupovat na trávníky a poškozovat travnaté plochy.
5. Uživatelům bytů je zakázáno provádět jakékoliv stavební práce a úpravy v bytech (dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček, či dokonce do nosných konstrukcí, instalace bazénů, saun atd.) bez předchozího souhlasu Vlastníka. V případě porušení těchto povinností je nájemce povinen škody a změny v bytě odstranit na své náklady.

## 12. Stěhování

1. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 8.00 do 19.00 hod. Stěhování mimo tyto hodiny není dovoleno. Toto nařízení neplatí pro jednotlivý dovoz/ odvoz zařízení nebo nábytku.

## 13. Domácí zvířata

1. Uživatelé jsou povinni nahlásit chovaná zvířata v bytě Vlastníkovi nejpozději do 14-dnů od nastěhování či pořízení nového zvířete. Tato informace slouží pro evidenci zvířat v domě Vlastníka.
2. Uživatelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor.
3. Jestliže Vlastník anebo Správce na základě vlastní zkušenosti anebo svědectví obyvatel z nejméně dvou dalších bytových jednotek uzná, že domácí zvíře obtěžuje ostatní obyvatele, pak toto zvíře nesmí být v domě dále přechováváno a do 15 dní po písemném vyrozumění musí objekt opustit, pokud jeho uživatel nezjedná nápravu jiným způsobem.
4. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů (jedovatých nebo jinak nebezpečných), je chovatel povinen oznámit Vlastníkovi nebo Správci se specifikací o jaký druh zvířete se jedná.
5. Pokud chované zvíře jakýmkoli způsobem znečistí společné prostory domu či přístupové cesty a prostory vchodů do domu, je jeho majitel či jinak zodpovědná osoba za toto zvíře, toto znečištění neprodleně odstranit.
6. Při venčení domácích zvířat (zejména psů) v okolí domu, osoba, která domácí zvíře venčí, ihned odklízí - sbírá exkrementy po svém zvířeti, a to jak z cest, chodníků, či jinak zpevněných ploch, tak i z travnatých ploch. Tyto sebrané exkrementy nejlépe odhodí do specializovaných košů na psí exkrementy, které jsou v okolí domů rozmístěny.

## 14. Sankce

1. Za jakékoliv porušení tohoto Domovního řádu je Vlastník i prostřednictvím Správce oprávněn požadovat zaplacení pokuty za každý jednotlivý případ porušení Domovního řádu ve výši 1.000 Kč. Uhrazením této sankce nezanká nárok na náhradu škody způsobené porušením Domovního řádu třetím osobám či Vlastníkovi.

## 15. Obecná ustanovení

1. Porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků (zejména doručení prokazatelné výzvy k odstranění porušení Domovního řádu s relevantním termínem pro odstranění porušení) je důvodem pro podání výpovědi pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu.
2. Tento domovní řád vstupuje v platnost k 1. 1. 2020