

Domovní řád

Vztahující se na nájemce bytů, nebytových prostor a vlastníky bytových jednotek

Část 1 – Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým majetkem města, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Město jako vlastník (dále pronajímatel) zajišťuje provoz a údržbu bytového fondu buď přímo nebo prostřednictvím pověřených právnických a fyzických osob.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby neporušoval zájmy a práva ostatních nájemců. Musí respektovat dobré mravy mezi sebou.

Článek 2

Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti, nájemce, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník.

2. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva je vždy uzavírána písemně. Nájemce má právo užívat jako byt (vč. prostor mimo byt) jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.

3. Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.

Článek 3

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze na základě souhlasu, resp. povolení stavebního úřadu, po předchozím souhlasu nájemce. Nájemce může odepřít předchozí souhlas pouze z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové opravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

Článek 4

Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny ve výši dodatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu.
2. Nájemce je povinen platit nájemné z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen včas provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jinak ji provede po předchozím upozornění pronajímatel na svůj náklad sám a bude požadovat od nájemce úhradu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Je-li dle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového, telefonního a jiného vedení, změny ve způsobu vytápění, zazdívání, nebo prorážení oken, rekonstruování bytových jader, odstraňování nebo zřizování přiček, přemísťování dveří, zasklívání balkonů apod. Rovněž nelze bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět odstraňování a vyměňování zařizovacích předmětů v bytě. Zřizovat rozhlasové nebo televizní antény lze jen po projednání s pronajímatelem a postupem s ním dohodnutým.
5. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho vybavení a příslušenství. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy uvedené v nař. vlády č. 258/Sb. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo osoby, které s ním bydlí. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad.

6. Nájemce bytu je povinen do 30 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by např. pro nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných předpisů.
7. Nájemce je povinen umožnit pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou.

Část II. – Zvláštní ustanovení

Článek 5

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Způsob využití spol. prostor (chodby, schodiště, prádelny, sušárny, kočárky atd.) stanoví vlastník objektu. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné spol. prostory se udržují volně. V těchto spol. prostorách je zakázáno umisťovat jakékoliv předměty, které patří nájemcům bytů.

2. Nájemci jsou povinni zajišťovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu.

Zejména zajišťují:

Mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve spol. prostorách a ve sklepě, čištění schodištních oken, zábradlí, vchodových dveří atd. Schody a chodby je nutné mýt dle potřeby, nejméně však jednou za týden. Jednou za 14 dní čistit schody do sklepa a volné prostory ve sklepě, balkony (pokud nejsou smluvně vyhrazeny pro jednoho nebo více uživatelů).

Alespoň jednou za 1/2 roku čistit schodišťová okna, dveře, zábradlí a ostatní společné prostory a zařízení.

Přílehlá prostranství domu a chodníky je nutno uklízet alespoň jedenkrát týdně a v zimě odstraňovat sníh z přístupového chodníku.

Pronajímatel se může s nájemci dohodnout, že čistotu v domech na základě dohody zajistí odborná firma, za předpokladu, že vynaložené náklady budou zahrnuty do úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

3. Větrání bytů do vnitřních prostorů je zakázáno, pokud k tomu tyto prostory nejsou určeny.

Článek 6

Zařízení v domě

1. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody, plynu a topení, kanalizačním otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Je-li toto zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo jiných místností, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti.

2. Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů včas oznámeno.

Článek 7

Otevírání a uzavírání domu, užívání klíčů

1. Dům má být uzamčen nejméně v době od 22,00 do 5,00 hodin. Po dohodě nájemců s pronajímatelem je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky ke všem nájemcům a nebrání-li trvalé uzavírání domu poště v doručování.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vody topení a plynu, od strojovny výtahu a rozvodu ÚT, TUV a SUV jsou uloženy u správce domu nebo u osoby pověřené pronajímatelem.

Článek 8

Prádelny a praní prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li ke zhoršení stavu užívaného bytu. Připojení pračky na nebytové rozvody je přípustné jen v souladu s montážními předpisy výrobce a jsou-li dodrženy příslušné technické normy. Škody a závazky, které vznikly v bytě následkem praní v pračce pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na své náklady.
2. Pronajímatel v souladu s dispozicí domu buď vyčlení prostor pro prádelnu nebo určí pro více domů společnou.
3. Prádelny užívá každý nájemce dle vzájemné dohody nebo podle rozdělovníku stanoveného pronajímatelem. Prádelnu je každý nájemce povinen užívat jen ke praní prádla příslušníků domácnosti nájemce. Prádelnu a její vybavení je možno používat jen ve stanoveném rozsahu. Je zakázáno větrat prádelnu do vnitřních prostor domu. Po použití prádelny ji každý nájemce bytu řádně uklidí a vyčistí.
4. Úhrada za užívání prádelny a úhrada za související služby se platí podle příslušných předpisů a ceníků.
5. Strojní zařízení prádelny v obytném domě lze používat v době od 8,00 do 20,00 hodin.

Článek 9

Půdy a sušárny (mandlovny) prádelna

1. Na půdách a v sušárnách prádla není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a používat otevřeného ohně. V době mrazů musí být půdní okénka a okna v sušárnách, vč. sklepních oken uzavřena.
2. Pro používání půd a sušáren platí obdobné zásady jako pro užívání prádelen. Dny určené k sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny.

Článek 10 **Sklepy a ukládání paliva**

1. Sklepy jsou především určeny pro ukládání paliva. Není-li v domě bez ústředního nebo dálkového topení pro některé nájemce sklep postará se pronajímatel domu o jiné vhodné místo k uskladnění paliva. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
3. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena, za což odpovídá nájemce sklepa.
4. Nájemce bytu a nebytových prostor v domě, pro něhož bylo dováženo palivo, je povinen se ihned postarat o jeho uklizení a řádné očištění chodníků a společných prostor.

Článek 11 **Vyvěšování, klepání a čištění předmětů**

1. Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
 2. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí přebytečná voda stékat.
 3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpad musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených na domovní odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat mokrý nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, léky, baterie, zeminu, průmyslové odpady, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, vyřazený nábytek, elektromateriál, matrace, bedny, pračky, televize, lednice, a podobné předměty.
- Nájemci jsou povinni objednat si pro uložení neskladného velkokapacitní kontejner a zajistit jeho odvoz a likvidaci na vlastní náklady.

Článek 12 **Chování a držení zvířat**

1. Chov a držení domácích zvířat je možný pouze při dodržení obecně platných předpisů a za předpokladu, že nebude docházet k prokazatelnému obtěžování a omezování ostatních nájemců domu a k rušení domovního klidu.

Článek 13 **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem (hlasitá hudba, bouchání apod.)sousedy.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu t. j. od 22,00 do 6,00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat domácí spotřebiče (vysavače atd.)
a jiné hlučné přístroje.

Část III. Účast obyvatel na správě a údržbě bytového majetku

Článek 14

Domovní komise – domovník

Nájemci bytů mohou ustavovat domovní komise, které jsou založeny z jejich zástupců. Domovní komise zastupují nájemce bytů zejména při řešení otázek, které jsou spojeny se správou a údržbou bytů, společných prostor domu a jeho okolí.

Část IV. – Společná a závěrečná ustanovení

Článek 15

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v přiměřeném rozsahu i pro nájemce nebytových prostor v bytových domech.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor.
3. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny zákonem o požární ochraně a požárním řádem města.

Důležitá telefonní čísla:

Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie	158
Integrovaný záchranný systém	112
Vodárny	373396304-5,377 413 444
Elektrárny	840840840, 840850860
Plynárny	377001112,1239

Správce: ...Z. Matúšková.....tel.: ...373 332115, 733121435

Městský úřad Kaznějov

Dne 24.09.2007