

# **Domovní řád č.1/2011**

Tento domovní řád stanoví některé další podmínky užívání bytů a společných prostor v domech, které jsou ve vlastnictví obce.

## **I.**

### **Obecná ustanovení**

Práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy o nájmu bytu jsou zakotvena v ustanoveních občanského zákona, zejména § 685 a násl.

## **II.**

### **Vymezení pojmů**

1. Vlastník bytu a nebytového prostoru  
Vlastníkem bytu a nebytového prostoru se pro účely této vyhlášky rozumí Obec Želnavá (dále jen obec)
2. Byt a nebytový prostor v majetku obce  
Bytem a nebytovým prostorem v majetku obce (dále jen byt) se pro účely této vyhlášky rozumí byt nebo nebytový prostor umístěný v obytném domě v majetku obce případně v domě, jehož je obec spoluvlastníkem.
3. Správce domu  
Správcem domu (dále jen správce) se rozumí fyzická nebo právnická osoba oprávněná k podnikání, obstarávající na základě smlouvy uzavřené s obcí správu domu. Pokud není správce určen, vykonává jeho práva a povinnosti dle této vyhlášky obec.
4. Nájemce bytu  
Nájemcem bytu je osoba, která je na základě platné nájemní smlouvy případně jiného platného dokladu o vzniku nájmu, oprávněn byt užívat.

## **III.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele bytu**

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu a bytu s výjimkou drobných oprav.
3. Provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.
4. Oznamovat zásadní změny týkající se výše nájemného a poplatku za služby nájemníkům písemnou formou. Změny výše nájmu a poplatků za služby, vyplývající ze zákonné úpravy cen se promítají do evidenčního listu. Změny výše nájmu a poplatků za služby pronajímatel zaznamená do evidenčního listu.
5. Sepsat o vrácení a převzetí bytu zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady

## **IV.**

### **Práva a povinnosti nájemce bytu**

Nájemce je oprávněn zejména:

1. Seznámit se a řídit se ustanoveními tohoto Domovního řádu.
2. Řádně užívat byt na základě nájemní smlouvy po dobu platnosti smlouvy.
3. Užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby). Totéž právo platí i pro osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti.
4. Upozornit pronajímatele na odstranění závady, která znemožňuje řádné užívání bytu.
5. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní v jeho bytě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje kvalitu bytu. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení.
6. Požadovat přiměřenou slevu za služby spojené s nájmem bytu, pokud je pronajímatel řádně neplní.

## V.

**Další povinnosti nájemce bytu**

Nájemce bytu je dále povinen zejména:

1. Platit úhradu nájemného a služeb spojených s užíváním bytu měsíčně a to vždy v termínech stanovených v nájemní smlouvě. Případné doplatky za služby spojené s užíváním bytu je povinen hradit ve stanovené lhůtě po vyúčtování.
2. Provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním na vlastní náklady (Drobnými opravami v bytě jsou opravy uvedené v právním předpisu, nyní v § 5 prováděcího vládního nařízení k občanskému zákonu č. 258/1995 Sb. – např. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, opravy měřičů tepla a teplé vody, opravy linolea a podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy částí oken a dveří, výměny zámků, kování, klik, rolet nebo žaluzií, opravy sprch, baterií, ohřívačů vody, umyvadel, van, kuchyňských sporáků, kuchyňských linek, vestavěných skříní, odsavačů, digestoří, infrazářičů. Dále se za drobné opravy považují všechny opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 300,- Kč.
3. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemníkům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
4. Upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na závady, které brání jeho řádnému užívání.
5. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
6. Upozornit pronajímatele na všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájmu a poplatku za služby (počet osob) nejpozději do 15-ti dnů od jejich vzniku.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele.
8. Po zániku práva na užívání bytu je dosavadní nájemce povinen odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen nahlásit ukončení nájmu nejméně jeden měsíc přede tak, aby mohly být provedeny změny pro inkasní středisko.
9. Umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly provedení oprav či odečtu měřitel.
10. Platit poplatek z prodlení, pokud bude v prodlení s placením nájemného nebo poplatku za služby ode dne následujícího po dni splatnosti. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby spojené s bydlením za dobu delší než 3 měsíce, může pronajímatel nájemci dát výpověď podle § 711 odst. 1 písm. d) a požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

## VI.

**Provoz domu**

1. Otevírání a uzavírání domu
  - a) V době od 6.00 hod. do 22. hod. může být dům uzavřen, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.
  - b) V době od 22.00 hod do 6.00 hod. je dům uzamčen. Uzamykáním vchodových dveří je pověřen domovník.
2. Užívání společných prostor a zařízení
  - a) Společné prostory a zařízení se užívají jen k účelu, pro který byly zkolaudovány.
  - b) Vchody, chodby, schodiště, půdy, dvory a jiné prostory se udržují stále volné a průchodné a osvětlují se tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v nich se zdržujících.
  - c) Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody, elektrorozvodným skříním, kanalizačním otvorům, protipožárními zařízeními a podobným zařízeními musí být vždy volný přístup.
  - d) Úklid společných prostor zajišťují nájemci podle rozpisu, který musí být vyvěšen v domě. V případě, že nejpozději 7. ledna, toho kterého roku, nebude rozpis vyvěšen, vytvoří jej správce.
  - e) Úklid společných prostor se provádí nejméně jednou v týdnu, zpravidla v neděli, nejpozději však v pondělí následujícího týdne do 16.00 hodin dle rozpisu služeb. V zimním období je součástí úklidu haly i úklid sněhu v okolí domu: před a za domem, v okolí popelnic. V případě, že nájemce nebude moci zabezpečit provedení úklidu je povinen zajistit si za sebe náhradu. Jinak úklid zajistí správce na náklady nájemce, který povinnost nesplnil.
  - f) Kouření a používání otevřeného ohně je zakázáno ve všech společných i nebytových prostorách domu.

3. Sklepy a jejich užívání
  - a) Ve sklepech a sklepních prostorách, příslušejících k jednotlivým bytům nebo nebytovým prostorům, ukládají nájemci věci podle vlastní úvahy. Skladuje-li ve sklepě nájemce potraviny, je povinen učinit takové opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. Při skladování hořlavých a požárně nebezpečných látek jsou nájemci povinni dodržovat veškeré protipožární předpisy a směrnice.
  - b) Nájemce, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat o jeho uložení do sklepa a řádné uklizení chodníku a společných prostor domu.
  - c) Štípat dříví je dovoleno pouze na dvoře za domem, a to pouze v době od 7.00 do 19.00 hodin, v měsících 6. - 9. pak od 7.00 do 21.00 hodin
4. Vyvěšování a vykládání věcí
  - a) Při vyvěšování a vykládání prádla v oknech a na balkonech je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemníků
  - b) Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání je potřeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
  - c) Předměty nečisté a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkóny bytů.
5. Klepání a čištění předmětů.
  - a) Vyklepávání a vytřepávání předmětů je možné jen od 7.00 do 20.00 hodin, a to jen v místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností a za předpokladu neomezení práv ostatních nájemců
  - b) Pokud dojde ke znečištění prostoru určeného k vyklepávání a vytřepávání musí být tento neprodleně uveden nájemcem do pořádku.
6. Klid v domě
  - a) Nájemci jsou povinni se trvale chovat tak, aby bez oprávněného důvodu v době od 6.00 do 22.00 hodin neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
  - b) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době od 22.00 do 6.00 hodin byl zachován noční klid a zabráněno vzniku nadměrného hluku.

## VII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně jak pro byty, tak i pro nebytové prostory.
2. Spory ve vzájemných vztazích vyplývajících z tohoto domovního řádu řeší správce příp. vlastník, nepřísluší-li spor jinému orgánu.
3. Zaviněné porušení, které jsou stanoveny v tomto domovním řádu, se posuzuje jako přestupek.
4. Správce je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.
5. Tento Domovní řád č. 1/2011 nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2011

.....  
místostarosta

.....  
starosta

*Tento Domovní řád č. 1/2011 byl projednán a schválen Zastupitelstvem obce Želnavá dne 28.3.2011, usnesení č. 4/2011/4.*

*Vyvěšeno na úřední desce úřadu i elektronické podobě od 29.3.2011 do 30.4.2011*