



Domovní řád

Pravidla pro užívání a udržování domů s byty, bytů a nebytových prostor v domech s byty

Rada obce Velké Březno podle § 102, odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka bytů a nebytových prostor v domech s byty tato pravidla pro užívání a udržování domů s byty a bytů, které jsou ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví obce Velké Březno. Tento Domovní řád zároveň představuje pokyny obce Velké Březno jako pronajímatele bytů a nebytových prostor pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 občanského zákoníku.

I.

Úvodní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti vlastníka domu a nájemce bytu (dále jen „**uživatel bytu**“) a nájemce prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor (dále jen „**uživatel nebytových prostor**“) upravuje občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy.
2. Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání domů s byty, bytových jednotek (bytové jednotky se dále označují „**byt**“), prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor (prostory sloužící k podnikání a ostatní nebytové prostory se dále označují jen „**nebytové prostory**“) a společných prostor domu.
3. **Domovník** zastupuje pronajímatele ve věcech správy společných prostor, pozemku přilehlému k domu, kontroly dodržování podmínek domovního řádu.
4. Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby byly dům, společné prostory, jednotlivé byty a nebytové prostory v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování.

II.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez předchozího souhlasu vlastníka, a to ani na vlastní náklady. Vlastník může žádat, aby úpravy provedené bez souhlasu vlastníka byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Nájemce odpovídá za případné škody, které vzniknou neoprávněným provedením změn a úprav.
2. Vlastník je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění stavu bytu či nebytového prostoru, provedení odečtu, kontroly a výměny měřidel teplé a studené vody a indikátorů spotřeby tepla nebo k zamezení šíření obtížného hmyzu a jiných škůdců. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob či zájmově chovaných zvířat, bezprostředně hrozící škody na majetku, apod.) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru požaduje vlastník v případě nepřítomnosti nájemce v bytě delší než dva měsíce písemné oznámení spojení na písemně zmocněnou osobu oprávněnou ke zpřístupnění bytu (v souladu s § 2269 zákona č. 89/2012 Sb.).
4. Nájemce je povinen řádně označit svůj byt, zvonek u bytu a poštovní schránku jménem se svým jménem, která je čitelná a viditelná. Jmenovky na zvonky v přízemí vyrábí a umísťuje vlastník z důvodu technického řešení zvonkového tabla.
5. Společné prostory domu a zařízení se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny (zkolaudovány). Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volně. Umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv, apod.) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny, je zakázáno!
6. Nájemce je povinen nahlásit vlastníkovi přesný počet osob užívající byt bez ohledu na přihlášení k trvalému pobytu a změny v počtu osob musí sdělovat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 60 kalendářních dnů od doby, kdy ke změně v počtu osob užívajících byt došlo.

7. Způsobí-li nájemce, osoby s ním společně bydlící nebo jejich návštěvy, škodu na společných prostorech a zařízení domu, je tento nájemce povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, škodu na jeho náklady může nechat opravit vlastník.
8. Uživatel bytu nebo nebytových prostor je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat správci domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo nebytového prostoru. Odevzdat bez náhrady i klíče, které si nechal vyrobit.
9. Při výkonu práv a povinností je nájemce povinen dbát a řídit se pokyny domovníka, je-li v domě ustaven.

III.

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Úklid ve společných prostorech domů pro seniory (dále jen DPS) zajišťuje vlastník domu. Úhrada za úklid společných prostor domu je zahrnuta do ceny služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytových prostor a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým uživatelům bytu a nebytových prostor
2. V ostatních bytových domech obce jsou nájemce, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Nájemce bytu je povinen podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb i společných prostor. Hrubé znečištění, které svou činností způsobí (včetně zvířecích exkrementů apod.), ihned sám odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklady.
3. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken lodžii a balkónů, zejména cigaretových nedopalků, klepání popela a odpadků.
4. Ve společných částech domu je zakázáno:
 - a) kouření a odhazování nedopalků cigaret
 - b) pobíhání domácích zvířat bez dozoru
 - c) odhazování, přechovávání a skladování odpadků (i přechodně)
 - d) skladování a odkládání nábytku a stavebního materiálu
 - e) znečišťování společných prostor.
5. Smetí a odpadky lze odkládat pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Odpady, které se nevejdou do odpadových nádob, je zakázáno nechávat na zemi vedle nich.
6. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dům v nočních hodinách (od 22:00 do 6:00 hodin) zamykat a zamezit tím volnému vstupu cizích osob.
7. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno jen za účelem nezbytného vyvětrání. V době mrazů musí být okna zavřena!

IV.

Umísťování věcí na vnější konstrukce domu

1. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukce lodžii, balkónů, oken, na fasádu či střechu žádná zařízení či předměty (například antény, satelitní paraboly, police, holubníky a krmítka nebo sušáky na prádlo).
2. Květiny v oknech, na vnějších stranách lodžii a balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na okna či spodní balkóny a nesmáčela zdi.
3. Při sušení prádla na lodžiiích a balkónech je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby ze sušeného prádla nestékala voda.
4. Nájemci jsou povinni se zdržet užívání balkónů a lodžii jako skladiště. Všechny předměty musí být zabezpečeny proti pádu.
5. Na balkónech a lodžiiích je zakázáno jakékoliv nakládání s otevřeným ohněm.
6. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén včetně jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka. Anténa nesmí přesahovat obrys domu (nesmí být vně balkónu). Stavební úřad nebo vlastník nemovitosti může požadovat přeložení, úpravu nebo odstranění antén, které ohrožují stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

7. Zařízení a předměty namontované bez souhlasu vlastníka nebo instalované bez dodržení podmínek dohodnutých s vlastníkem, musí být odstraněny na náklad nájemce.
8. Vyklepávat jakékoli předměty (např. koberce, rohožky, matrace, šaty, obuv apod.) je možno pouze tak, aby nedocházelo k poškozování a znečišťování majetku uživatelů bytů a nebytových prostor a ostatních třetích osob.

V.

Klid v domě

1. Nájemce, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Ve všední dny od 22:00 do 6:00 hodin, o víkendu a svátcích od 22:00 do 8:00 hodin, jsou všichni uživatelé prostor domu povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, provádět stavební práce a vykonávat jakoukoliv činnost, která vyvolává hluk (bouchání dveří, hádky apod.). V případě že dojde k narušování nočního klidu nebo porušování domovního řádu, může takové jednání řešit příslušný orgán – Policie České republiky.
3. Nájemci jsou povinni přiměřeně ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, počítače a jiná zařízení tak, aby nerušila ostatní nájemce.

VI.

Domácí zvířata

1. Uživatel bytu a nebytových prostor má právo v souladu s právními předpisy chovat v bytě nebo nebytovém prostoru zvíře, nepůsobí-li chov ostatním uživatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu, uhradí uživatel bytu a nebytových prostor toto zvýšení nákladů.
3. Nájemce nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byl dodržován klid, čistota a bezpečí v domě a jeho okolí.
4. Nájemce, který chová psa, je povinen na výzvu vlastníka domu doložit plnění ustanovení vyhlášek o místních poplatcích.
5. V bytě a jeho příslušenství a ve společných prostorách domu je zakázáno chovat nebo přechovávat hospodářská zvířata.

VII.

Opravy a údržba v bytech a nebytových prostorech

1. Nájemci jsou povinni udržovat přidělený byt či nebytový prostor, včetně příslušenství v dobrém technickém stavu, provádět nutné drobné opravy a údržbu do částky stanovené nájemní smlouvou.
2. U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je nájemce povinen minimálně dvakrát ročně jimi otočit do krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
3. Při poškození měřiče je nájemce povinen okamžitě nahlásit tuto skutečnost vlastníkovi. V případě nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkreslení údajů na měřiči, je úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplnil, poškodil zařízení nebo způsobil zkreslení měřených údajů.
4. Pokud není nájemce přítomen v době odečtů bytových měřičů dle článku 2. bodu 2., je povinen předat stavy písemně vlastníkovi, a to neprodleně po jejich provádění v řádném termínu, nejpozději však do 14 dnů. V případě sporných hodnot je vlastník oprávněn požadovat fotodokumentaci či přístup k měřiči.
5. Nájemce je povinen předcházet v bytě tvorbě plísni tím, že v bytě dostatečně intenzivně větrá a topí. V případě jejich výskytu je nájemce povinen plísně odstranit běžnými desinfekčními prostředky.
6. Závady přesahující drobné opravy lze hlásit na kontaktní telefonní čísla uvedená v přízemí domů či písemně na doručovací adresu vlastníka uvedenou v nájemní smlouvě.

VIII. Domovník

1. V oblasti údržby:
 - provádí drobnou údržbu ve společných prostorách domu,
 - odstraňuje drobné závady a udržuje vstup do domu, včetně únikových východů v dobrém a uklizeném stavu,
 - pravidelně provádí kontrolu technického stavu objektu, v případě potřeby odstraňuje drobné závady, závady většího charakteru neprodleně nahlašuje pronajímateli,
 - přijímá od nájemníků požadavky na opravy, které předává pronajímateli.
2. V oblasti pořádku a čistoty:
 - není-li dohodnuto jinak, provádí pravidelný úklid okolí domu a vyhrazených společných prostor
 - v zimním období odpovídá za bezpečný přístup do domu, odklízí sněh a provádí posyp,
 - vyhotovuje rozpis úklidu společných prostor domu nájemníky
3. Ostatní:
 - odpovídá za uložení klíčů od únikových vchodů,
 - dohlíží na neporušenost pečeti na zdrojích požární vody a na ručních hasicích přístrojích umístěných ve společných prostorech,
 - pravidelně kontroluje, zda nedochází k nepovolenému odběru elektrické energie ze společných prostor, a to přímým napojením na osvětlení společných prostor či v pojistkových skříních umístěných ve společných prostorách, dbá na to, že (pojistné skříně, či rozvaděče) budou trvale uzavřeny. Zjištěné závady oznamuje pronajímateli.
 - vede přehled o počtu osob v jednotlivých bytech a zjištěné změny oznamuje pronajímateli.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny uživatele bytů a nebytových prostor.
3. Nedodržování ustanovení tohoto domovního řádu ze strany uživatelů bytů a nebytových prostor je porušením povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď z nájmu.
4. Domovní řád může být doplňován písemnými dodatky schválenými Radou obce Velké Březno
5. Domovní řád je vystaven na vhodném místě v každém vchodu bytového domu, pro který má platnost.
6. Domovní řád je nájemci předáván oproti podpisu na předávacím protokolu, který je součástí nájemní smlouvy.
7. Tento domovní řád ruší všechny předchozí domovní řády.
8. Tento domovní řád nabývá platnosti dnem schválení Radou obce Velké Březno.
9. Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 1. 9. 2019

Schváleno Radou obce Velké Březno usnesením č. 142/2019 ze dne 17. 6. 2019, pro bylo pět z pěti přítomných členů rady obce.

Karel Jungbauer v.r.
starosta

Ing. Hana Šlechtová v.r.
místostarostka