

# **Domovní řád**

## **Článek 1 Úvodní ustanovení**

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým a nebytovým fondem obce Horní Maršov, který je v domech ve výlučném vlastnictví města Horní Maršov, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Obec, jako vlastník (dále pronajímatel) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu. Za tímto účelem je zřízena funkce domovníka.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních nájemců.

## **Článek 2 Užívání bytu**

1. Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti a 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 (včetně 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 normálnímu opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.

## **Článek 3 Povinnosti a práva pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobitelném k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
2. Pronajímatel zajišťuje opravy v bytě, které mu dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. přísluší a jsou u prokazatelně nahlášeny nájemci.
3. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
4. 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 úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

#### Článek 4 Domovník

1. Pronajímatel zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu prostřednictvím domovníka a pověřených pracovníků obecního úřadu. Prostřednictvím domovníka je zajišťován kontakt mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemce prostřednictvím domovníka uplatňuje požadavky na opravy v domě a bytě. Domovník požadavky nájemců prověří na místě a posoudí komu přísluší jejich úhrada. Následně postoupí obecnímu úřadu s příslušným vyjádřením k dalšímu řešení.
3. Domovník provádí drobné opravy ve společných částech domu, nikoliv však v bytech.

#### Článek 5 Povinnosti a práva nájemce

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v občanském zákoníku v platném znění.

##### 2. Nájemce bytu je zejména povinen :

a) užívat byt řádným způsobem a řádně plnit povinnosti, které jsou spojeny s užíváním bytu, **zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy**

b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu

c) **prokazatelně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel** a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

d) **odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.** Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu

e) **nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,** a to ani na svůj náklad, v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil

f) **oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změnu počtu osob,** kteří s ním bydlí ve společné domácnosti, resp. kteří bydlí v bytě jako jeho návštěva po dobu delší jednoho měsíce pro účely rozúčtování služeb spojených s nájmem

4. **Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců.** Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvůr a pod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen

zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.

5. Nájemce může chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat a je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních uživatelů bytu. Znečištění společných prostor, dvora a zařízení v domě zvířaty chovanými nájemcem je nájemce povinen ihned odstranit. Nájemce odpovídá za veškeré vzniklé škody, které zvířata v domě způsobí.

6. Přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě je nájemce oprávněn pouze pro předchozím písemným souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti, zejména další podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za komerčním účelem je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

7. Nájemce je povinen umožnit 1x ročně pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

**3. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.** Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Škody způsobené prodlením jdou k tíži nájemce.

**a) O drobné opravy, které hradí nájemník, se jedné zejména v následujících případech:**

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií a rolet
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
- výměny uzavíracích ventilů a armatur u rozvodů plynu, vyjma hlavního uzávěru pro byt
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- opravy vodovodních výtoků, baterií, odsavačů par, ohřívačů vody, umyvadel, van, splachovačů, kuchyňských sporáků, kuchyňských linek, kamen a kotlů pro vytápění, regulačních armatur a ovládacích armatur vytápění.
- všechny opravy bytu a jeho vybavení kdy hodnota jedné opravy nepřesáhne 300,-Kč

**b) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemník**, jsou zejména náklady na udržování a čištění bytu, pravidelné odborné prohlídky a čištění zařízení a předmětů, které jsou součástí bytu a jsou ve vlastnictví pronajimatele, včetně jejich revizí, jako např. plynové spotřebiče, elektrospotřebiče apod. Dále pak malování včetně oprav omítek a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

## **Článek 6**

### **Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společných prostor a zařízení užívá se jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné prostory se udržují volně. V těchto společných prostorech je zakázáno umístění jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům bytů. V případě zjištění umístění předmětů ve společných prostorech budou tyto odstraněny na náklad nájemce. V případě, že nebude možno určit vlastníka předmětů, budou tyto odstraněny na náklad všech nájemců v domě. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

## **Článek 7**

### **Zařízení v domě**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajimatele.
2. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech domu, nesmí být znemožněn volný přístup
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených pro domovní odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat mokrý nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty.

## **Článek 8**

### **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 ( např. hlasitá reprodukováná hudba, bouchání a pod.) sousedy.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku..

**článek 9**  
**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení.
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. Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a nebytovými prostory ve výlučném vlastnictví obce Horní Maršov

**Tento domovní řád schválila rada obce Horní Maršov dne 27.5.2009, nabývá účinnost dne 1.7.2009.**

Ing. Pavel Mrázek, starosta