

MĚSTYS SVATAVA



DOMOVNÍ ŘÁD

upravuje podmínky a způsob užívání a řádného hospodaření s bytovými domy, byty, nebytovými prostory, společných částí domů a zařízení v domech majetku městyse Svataava.

Článek I. OBECNÁ USTANOVENÍ

1. Základní práva a povinnosti majitele domů a bytů, nájemců bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a předpisy s ním související. Tato pravidla upravují provoz domu zejména ve věcech, které nejsou upraveny zákonnými předpisy.
2. Domovní řád upřesňuje jednotlivá práva a povinnosti osob bydlících a užívajících bytový dům.
3. Domovní řád platí pro všechny osoby zdržující se v domě, tj. mimo nájemců a jejich spolubydlících i pro osoby, které v domě bezprostředně nebydlí, ale pobývají zde např. z důvodu návštěvy, nebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti, která jim byla zadána pověřenou osobou (úklid domu, opravy a revize zařízení apod.).

Článek II. VYMEZENÍ POJMŮ

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti apod. (patří mezi ně garáže, ateliéry apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komory apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále za společné části domu považujeme i příslušenství domu (např. oplocení, studny, přístupové chodníky, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače na koberce) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
5. Vlastníkem domu, bytu, nebytového prostoru (dále jen „vlastník“) se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí městys Svataava.
6. Nájemcem bytu je osoba, které na základě platné nájemní smlouvy svědčí nájemní právo k bytu.
7. Nájemní smlouvou přenechává vlastník nájemci byt za nájemné do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou.

Článek III. **NÁJEM**

1. Vlastník přiděluje do nájmu ze svého majetku byty občanům na základě rozhodnutí Zastupitelstva městyse Svatava.
2. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva, protokol o převzetí bytu a evidenční list nájemníka obsahující i popis příslušenství bytu, popis stavu bytu a jeho příslušenství včetně vybavení zařizovacími předměty, výši nájemného a výši záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně užívat služeb spojených s užíváním bytu a dodržovat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen dodržovat ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, nebytových prostor, bytových a nebytových jednotek a společných částí domu a výkon jejich práv. Nájemce bytu odpovídá za škody, které v domě a v bytě způsobí osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo návštěvy nájemce.
4. Při zániku nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat byt pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V bytě musí být provedeny všechny drobné opravy, jejichž potřeba vznikla v průběhu užívání bytu. Stejně tak je nájemce povinen odstranit závady, které vznikly jeho zaviněním. O vrácení bytu a předání bytu bude sepsán zápis. U zjištěných závad bude veden způsob a lhůta jejich odstranění včetně otázek jejich úhrady.

Článek IV. **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA**

1. Vlastník má právo na úhradu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví nájemní smlouva, případně zvláštní právní předpis. V případě zvýšení úhrad za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu placených pronajímatelem dodavatelům těchto plnění, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem zvýšit odpovídajícím způsobem i měsíční zálohy nájemci.
2. Vlastník je zejména povinen:
 - a) předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem bytu. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že vlastník předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se vlastník s nájemcem dohodl, že provede úpravy předávaného bytu
 - b) provádět vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu za uplynulý kalendářní rok a výsledky vyúčtování písemně zasílat nájemcům

Článek V. **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

1. Nájemce má právo užívat byt pro potřeby bydlení v souladu s nájemní smlouvou a obecně platnými předpisy.
2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
3. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním spojeno.
4. Nájemce je povinen provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho údržbou na své náklady. Pojmy běžné údržby a drobné opravy stanovil prováděcí předpis k občanskému zákoníku – nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
5. Nájemce bytu je zejména dále mimo jiné povinen:

- a) dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- b) po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí
- c) v zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je uživatel bytu ze zákona (Občanský zákoník) povinen déle trvající nepřítomnost oznámit správci domu a současně též mu oznámit pověřenou osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou správce domu z pověření vlastníka.
- d) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má vlastník právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- e) nájemce bytu je dále 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

Článek VI.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Chovat a mít kočky, psy a drobné domácí zvířectvo v domech a bytech je dovoleno. S tímto právem je spojena povinnost chovatelů, že působí-li, či hrozí chovem domácího zvířectva zdravotní, hygienické závady nebo ruší-li ostatní obyvatele domu, je povinen držitel zvířete učinit taková opatření, aby závadný stav byl odstraněn.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného soužití je chovatel povinen zejména:
 - a) ve společných prostorách domu a jeho okolí vodit psa na vodítku
 - b) dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory ani venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění je chovatel povinen jej ihned odstranit
 - c) zamezit volnému pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a jeho bezprostředním okolí
 - d) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů a dbát na to, aby držení nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě
3. Zvířata se nesmí chovat ve sklepech, na chodbách, na půdách obytných domů nebo na verandách, balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.
4. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen nájemce uhradit.

Článek VIII.

PROVOZ DOMU

1. Zajištění čistoty a pořádku v domě:
 - a) uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu
 - b) uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle vzájemné dohody všech uživatelů bytů. Čištění se provádí způsobem zdravotně nezávadným
 - c) odpadky a případně vychladlý popel se vsypávají pouze do nádob (tak aby docházelo ke třídění dopadu) k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší

čistota a aby nemohlo dojít k poškození majetku druhých nájemců. Nádoby na domovní odpady musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Do sběrných nádob není dovoleno sypat horký popel, využitelné složky komunálního odpadu (barevné a bílé sklo, papír, plast a textil), objemný odpad, stavební odpad, nebezpečné složky komunálního odpadu a elektrozařízení. K zabezpečení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a zneškodňování komunálního a stavebního odpadu platí obecně závazná vyhláška městyse Svatava č. 9/2019.

- d) větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno
 - e) vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci není možné z oken, balkonů, na chodbách a v ostatních společných prostorách
- 2. Otevírání a uzavírání domu, klíče:**
- a) dům je otevřen od 6:00 hod. do 22:00 hod. Uživatelé bytů v domě se mohou dohodnout, že dům bude trvale uzamykán. Musí však přijmout taková opatření, aby nebylo bráněno v donášce pošty nebo vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinností
 - b) každý kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu, zejména v době nočního klidu
 - c) nájemce je povinen po skončení práva na užívání bytu odevzdat vlastníkovému domu všechny klíče, které má k zámekům, bez náhrady, a to nejpozději při odevzdání vyklizeného bytu
 - d) klíče od místností, kde jsou uzávěry vody, plynu a stoupaček ústředního topení jsou uloženy na určeném místě. Klíče předává pověřená osoba nebo správce osobně, po ukončení použití jednotlivý uživatel „vrací“ klíč stejným způsobem osobě pověřené nebo správci
- 3. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (botníky, skříně, obaly, kola, kočárky, hračky apod.) není ve společných prostorách dovoleno.**
- 4. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.**
- 5. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.**
- 6. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu správce (vlastníka) domu.**
- 7. Je zakázáno kouřit na chodbách, vestibulech, sklepech a ostatních společných částech domu**
- 8. Uživatelé bytů jsou dále povinni zejména:**
- a) vchody, chodby, schodiště a jiné prostory udržovat stále volné, průchodné a osvětlené tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v nich se zdržujících
 - b) k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním otvorům, uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup
 - c) osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu z důvodu havárie apod., musí zajistit, aby jejich opětovné otevření bylo všem nájemcům včas oznámeno
 - d) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru
 - e) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
 - f) dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit pronajímatele)
- 9. Sklepy a jejich užívání:**
- a) ve sklepech a sklepních prostorách, příslušejících k jednotlivým bytům (pokud je to takto uvedeno v nájemní smlouvě) resp. nebytovým prostorám, ukládají nájemci věci podle vlastní úvahy. Skladuje-li ve sklepě nájemce potraviny, je povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí nájemci náklady za případný úklid těchto prostor, deratizaci nebo dezinfekci. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy. Především je zakázáno

- skladování pohonných hmot, motorových olejů, náhradních dílů, toxických látek, motocyklů a jiných podobných předmětů
- b) kouření a používání otevřeného ohně je ve sklepích a sklepních prostorách zakázáno
 - c) zdržování se osob nebydlících v objektu je zakázáno
- 10. Klid v domě:**
- a) všichni uživatelé jsou povinni učinit taková opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem
 - b) všichni uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby se při provozu zařízení a jejich používání zamezilo vzniku a šíření hluku, jehož se lze vyvarovat. Zejména musí dodržovat návody a jiné pokyny pro obsluhu, provoz a údržbu zařízení. To platí i pro jinou činnost, při níž může vznikat hluk
 - c) hlučnost projevu osob se musí ve všech místech jejich pobytu omezit na míru přiměřenou místu pobytu a jeho podmínkách. To platí zejména o době nočního klidu tj. od 22:00 hod. do 6:00 hod. V době nočního klidu je každý občan povinen nerušit noční klid, kdy není dovoleno zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů a jiných hlučných přístrojů a zařízení. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přístroje a jiná zařízení k reprodukci zvuku se mohou používat jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny
 - d) všichni uživatelé jsou povinni odrušit elektrické spotřebiče, působí-li poruchy příjmu rozhlasových nebo televizních přijímačů ostatním nájemcům

Článek IX. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Domovní řád byl schválen Zastupitelstvem městyse Svatava dne 31.08.2017 usnesením č. 659.
3. Vybraná ustanovení tohoto Domovního řádu platí obdobně jak pro byty, tak i pro nebytové prostory.
4. Porušení povinností nájemce, které vyplývají z tohoto Domovního řádu, může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu, pokud takovým porušením bude naplněn výpovědní důvod dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Porušení povinností nájemce, které vyplývají z tohoto Domovního řádu, může být kvalifikováno jako přestupek, pokud dojde k naplnění skutkové podstaty některého z přestupků dle obecně platných zákonů a předpisů.
5. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento Domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno poblíž hlavního vchodu domu.
6. Tento Domovní řád nabyl účinnosti dnem jeho schválení, tj. 01.09.2017
7. V případě poškození či ztráty Domovního řádu nechá pronajímatel vyhotovit nový Domovní řád na náklady nájemců bytového domu.