

Domovní řád

Čl. 1

Obecná ustanovení

Tento domovní řád zakotvuje vlastníkem budovy (Obec Potůčky, IČO: 00254894, se sídlem Potůčky 58, PSČ 362 38 Potůčky) stanovená domovní pravidla, která mají přispět k tomu, aby budova, bytové jednotky a společné části budovy, vč. jejich zařízení a příslušenství budovy, byly nájemníky řádně užívány a udržovány na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování.

Pravidla zde uvedená mají upřesňující charakter užívání prostor a současně mají zajistit plný a nerušený výkon užívacích práv nájemců domu, přičemž práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů vymezuje nájemní smlouva, domovní řád a Občanský zákoník v platném znění.

Nájem svou charakteristikou spojený s úklidem v domě vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci k zajištění bytových potřeb jeho, popř. členů jeho domácnosti, za nájemné byt. Uzavřením nájemní smlouvy nájemce přistupuje k domovnímu řádu v jeho platném znění a zavazuje se jej i za členy své domácnosti, popř. za třetí osoby, kterým umožní do bytu nebo do budovy přístup, dodržovat.

Články tohoto domovního řádu jsou pro všechny osoby, které užívají prostory budovy a její příslušenství, závazná, a to společně a nerozdílně.

Čl. 2

Práva a povinnosti z nájmu bytu

a) Nájemce bytu je povinen písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců, co změna nastala, oznámit pronajímateli jakékoliv změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob žijících v bytě, přičemž počet osob musí být vždy přiměřený velikosti bytu a hygienickým podmínkám. Nájemce či člen jeho domácnosti (dále jen „nájemce“) je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu v případě úmrtí. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních, datech narození osob žijících v bytě či uzavření manželství nebo přechod nájmu ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost a pronajímatel má tak právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době.

b) Pronajímatel či pověřený zástupce pronajímatele je oprávněn požadovat přístup do bytů za účelem kontroly a údržby technického stavu, a zda nájemce byt užívá řádným způsobem. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody i jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Za písemnou výzvu se považuje i oznámení, umístěné na viditelném místě v domě, zpravidla u hlavního vchodu.

c) Při skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli či pověřenému zástupci pronajímatele ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a po splnění udržovací povinnosti dle Čl. 4 domovního řádu a byt vymalovat (bílou barvou). Nájemce v bytě odstraní změny, které provedl, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Při skončení nájmu se nájemce také zavazuje nahradit škody, které na jiných bytech nebo ve společných prostorách způsobil on sám, členové jeho domácnosti či osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

d) Nájem nezakládá automaticky právo nájemce, ani členů jeho domácnosti, být přihlášen k trvalému pobytu na adrese budovy. K takovému přihlášení si musí nájemce vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Dojde-li bez souhlasu pronajímatele k přihlášení trvalého pobytu

nájemce či členů jeho domácnosti na adresu budovy, má se uvedené automaticky i bez předchozí výstrahy **za hrubé porušení povinností nájemce** a krom výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou, kterou může pronajímatel nájemci v takovém případě dát, vzniká nájemci rovněž povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý byt' započatý den, kdy nájemce či člen jeho domácnosti bude přihlášen k pobytu na adrese budovy bez písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 3

Stavební úpravy a změny bytu

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pověřeného zástupce pronajímatele. Je-li podle zvláštních předpisů třeba, musí si rovněž vyžádat povolení příslušného správního orgánu. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového vedení a vyměňování kamen, zejména osazováním plynových a olejových kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, zřizování nebo bourání příček apod.

Prováděné a odsouhlasené úpravy bytu je povinen nájemce provést na svůj náklad a nemá nárok na jejich náhradu, i kdyby se změnami zvýšila hodnota bytu, a to ani po skončení nájmu. Pověřený zástupce pronajímatele může žádat, aby prováděné úpravy bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu vzniklou neodborným provedením změn a úprav, přičemž pronajímatel má právo žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, způsobené provedenými změnami. Zřízení a připojení odběrného elektrického nebo plynového zařízení (příp. bojleru) je odběratel povinen předem projednat s příslušnou energetickou popř. plynárenskou společností.

Čl. 4

Udržovací povinnosti uživatele bytu

a) Nájemce je povinen na své náklady udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tj. zejména běžná údržba bytu a čištění domu, které se obvykle provádějí při delším užívání, vč. malování, opravy omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.

b) Dále je nájemce povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav a prací souvisejících s užíváním bytu, jeho zařízení a vybavení. Drobnými opravami jsou méně nákladné opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů, zařízení nebo vybavení bytu, jejichž příkladný výčet je uveden dále.

Za drobné opravy se považují zejména opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení, nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- 1) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- 2) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- 3) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- 4) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- 5) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- 6) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá

paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou shora uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Nesplní-li nájemce bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pověřený zástupce pronajímatele oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených výdajů.

c) Poškození a jiné vady v bytě, které je třeba bez prodlení odstranit nebo které brání obvyklému bydlení a za které odpovídá pronajímatel, je nájemce povinen ihned oznámit pronajímateli a umožnit jejich opravu, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti. Do doby provedení opravy nájemce učiní podle svých možností a schopností vše, co lze od něho obvykle očekávat, aby takovým poškozením nevznikla pronajímateli další škoda. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám, členové jeho domácnosti nebo ti, kterým umožnil přístup. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených výdajů.

Čl. 5

Užívání společných prostor

Společných prostor a zařízení budovy, jimiž se rozumějí všechny prostory, jejich zařízení a příslušenství budovy, která nejsou přidělena k vyhrazenému a trvalému užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům na základě dohody nebo z titulu vlastnického práva, se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, průjezdy, chodníky, schodiště, okolí domu, dvory, půda a jiné společné prostory udržují nájemci volné a průchodné. Pokud je to možné, vyhradí pronajímatel na vhodném hygienicky nezávadném místě zvláštní prostor pro účel umístění dětských kočárků, popř. dětských tříkolek a koloběžek, či jízdních kol a dalších obdobných věcí. Takové věci není dovoleno umísťovat mimo prostory pro ně určené. Uložení věcí v těchto prostorách je na vlastní riziko a odpovědnost nájemce či uschovatele. Pronajímatel neodpovídá za škody či ztráty na takto uložených věcech.

Je zakázáno používat tyto prostory, jako i jiné společné prostory, ke skladování a odkládání věcí, které patří jen jednomu nebo několika nájemníkům, týká se též chodbových botníků, pracovních oděvů apod. Výslovně se zakazuje v budově skladovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje, jiné hořlavé a snadno vznětlivé látky či jinak nebezpečné látky, výbušniny a věci obdobného charakteru. Nájemci či uschovatelé jsou povinni na výzvu vlastníka budovy zanechat nedovoleného užívání společných prostor a skladování takových či obdobných věcí. Nebude-li takto závadný stav ani ve lhůtě ve výzvě stanovené odstraněn, přistoupí vlastník budovy k jejich likvidaci, a to bez náhrady.

Způsobí-li nájemce či uschovatel takovým uskladněním ve společných prostorách vlastníku budovy škodu je povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit, jinak ji odstraní vlastník budovy a to na náklad nájemce či zjištěného uschovatele. Není-li nájemce či uschovatel znám, pak jsou vlastníku budovy všichni nájemci zavázáni společně a nerozdílně tak, že se takto vynaložený náklad rozúčtuje mezi jednotlivé byty.

Nájemci jsou dále povinni umožnit přístup k uzavěrům, hydrantům, měřičům, vstupům k zařízení CO, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, hlásit pronajímateli závady v domě, ohrožující bezpečnost a pořádek.

Čl. 6

Udržování pořádku a čistoty v domě

a) Nájemci jsou povinni společně a nerozdílně na vlastní náklady zajistit ve stanoveném harmonogramu **úklid a údržbu** společných prostor v domě a v bezprostředním okolí domu, včetně přístupové komunikace, a to i základní zimní údržbu prostor před domem, kdy jsou povinni dle potřeby odstraňovat sněh, náledí a zajišťovat schůdnost přístupového chodníku.

Společné prostory (zejm. schody a chodby) je nutno mýt a stírat vlhkým hadrem podle potřeby, nejméně však jedenkrát týdně. Nejméně jednou týdně je nutno čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepech a zajistit úklid přístupového chodníku k domu, alespoň jednou za čtvrt roku je nutno čistit schodišťová okna a osvětlovací tělesa. **V případě nedodržení těchto povinností nesou nájemci společně a nerozdílně náklady, které pronajímateli vzniknou v souvislosti se zajištěním úklidu 3. osobou, pověřenou pronajímatelem a současně nájemci bytů nesou odpovědnost za škody, které případně 3. osobám vzniknou v důsledku nedodržení jejich povinností úklid zajistit.** Nájemci bytů jsou povinni se při zajišťování úklidu pravidelně střídát, přičemž si sami určí systém určování konkrétního nájemce, který má v příslušném období zajišťovat úklid či jsou oprávněni pověřit tím jednoho z nich či 3. osobu, na své náklady. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika nájemcům, se starají tito nájemci sami. Způsobí-li některý z nájemců či osoby, kterým byl umožněn přístup, mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nebo jiného okolí domu, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad. V případě zjištění nepořádku např. odložených nepotřebných věcí nájemníků v chodbách, suterénech a na půdách, které po předchozím upozornění nájemci nevyklidí, má pronajímatel právo na jednorázové vyklizení těchto věcí a náklady s tím spojené budou všem nájemcům rozúčtovány poměrně.

b) **Chov domácích zvířat** nesmí nad míru obvyklou obtěžovat ostatní nájemce a narušovat výkon jejich užívacích práv. Je povoleno chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní nájemce. Zvířata nesmí znečišťovat a poškozovat byt a společné prostory domu, jeho prostranství ani okolí domu. Nájemci jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata a za škody, které takové zvíře způsobí. Znečištění společných částí, jiných prostor v domě a jeho okolí chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni na svůj náklad odstranit.

c) Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni ukládat **komunální odpad** do nádob k tomu určených a na sběrných stanovištích udržovat pořádek a čistotu.

d) **Větrání bytů** do vnitřních prostorů domů není dovoleno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.

e) Ve společných prostorách domu je přísně **zakázáno kouření**.

Čl. 7

Další ustanovení

a) Otevírání a zavírání domu

Nájemci a uživatelé bytů mají povinnost dům zamykat. Dům je otevřen denně od 5:00 do 21:00 hodin v době od 1. dubna do 30. září a od 6:00 do 20:00 hodin v době od 1. října do 31. března, nedohodnou-li se nájemci na uzamčení i přes tyto vymezené hodiny. Je přípustné, aby byl dům z důvodů bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i nájemců bytů uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech uživatelů a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

b) Sušení prádla

Sušení prádla na balkónech, v lodžiích nebo oknech je dovoleno jenom takovým způsobem, aby to nad míru nezbytně nutnou neobtěžovalo ostatní nájemce.

c) Vykládání a vyvěšování věcí

Vykládání koberců a podobných předmětů v oknech není dovoleno.

Květiny v oknech, na balkónech apod. musí nájemce zabezpečit proti pádu. Za škodu způsobenou 3. osobě v důsledku nezajištění květin v oknech, na balkónech apod. odpovídá nájemce, z jehož okna, balkónu či bytu předmět vypadl. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezpůsobovala škodu jiným nájemcům či dalším třetím osobám.

d) Klepání a čištění

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty na balkónech a z oken není přípustné. Je možno tak činit jen na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. V případě způsobení škody 3. osobě nese odpovědnost nájemce. Na chodbách a schodištích a z oken a balkónů není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

e) Klid v domě

Nájemci, členové jejich domácnosti a třetí osoby, kterým byl do domu umožněn přístup jsou povinni se trvale chovat v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu tj. od 22:00 do 6:00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné domácí spotřebiče a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit televizní a rozhlasové přístroje a veškeré audio přístroje, aby hluk nezaléhal do okolí.

Pokud někteří uživatelé pracují v nočních směnách, je třeba na jejich požádání omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

f) Označení

Nájemci jsou povinni si označit poštovní schránku jménem, číslem bytu a poschodím, přidělený sklep číslem bytu a v případech sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

Dodržování domovního řádu je vlastník budovy oprávněn kontrolovat, přičemž k zajištění tohoto cíle se nájemci zavazují poskytnout součinnost.

Pověřený zástupce pronajímatele je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen ve všech domech ve vlastnictví Obce Potůčky na přístupném místě všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu ve vnitřních prostorách domu.

Pronajímatel je oprávněn domovní řád na základě vzniklých potřeb, a také v návaznosti na změny právních předpisů, jednostranně měnit a upravovat. Změna domovního řádu se všem obyvatelům domu oznámí řádným vyvěšením na k tomu určeném místě s tím, že tato změna se zveřejní 3 týdny před nabytím jeho účinnosti. Bude-li změnou dotčeno právo či povinnost nájemce má tento právo takto přijaté změny odmítnout a vypovědět nájemní smlouvu s tím, že písemná výpověď s tříměsíční výpovědní dobou musí být pronajímateli doručena přede dnem nabytí účinnosti změněného domovního řádu. Jinak se má za to, že změny nájemce přijal.

Tento domovní řád byl schválen obecním zastupitelstvem dne 26.03.2015 usnesením č. 03/02/15 a to s účinností ode dne 01.05.2015.



Obec Potůčky

Vlastimil Ondra, starosta

OBEC POTŮČKY

Potůčky 58, 362 38 POTŮČKY

IČ: 00254894 DIČ: CZ00254894

①