

DOMOVNÍ ŘÁD

pro domy a byty ve vlastnictví či spoluvlastnictví města Velká Bíteš,
schválený dne 02.12.2013 usnesením Rady města Velká Bíteš č.3/29/13/RM

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domů, které jsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví města Velká Bíteš.

Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, komora mimo byt a pod.).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže a pod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Článek 3 Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

1. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Domovní řád doplňuje právní vztahy založené nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
5. Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
6. Nájemce oznámí pronajímateli změny v počtu, jménech a příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
7. Pronajímatel nebo jím zmocněná osoba má právo po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, opravy, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící značná škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu pomocí příslušných orgánů i za nepřítomnosti nájemce.
8. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně oznámí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
9. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 4 Společné prostory a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, je možno užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory a podobně je nutno udržovat volně.
2. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (například pod schodištěm, na chodbách apod.) je nepřípustné.
3. Ve vnitřních společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat motorová vozidla nebo jejich součásti a další předměty.
4. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Pokud nájemce potřebuje s takovými látkami manipulovat, je povinen toto konzultovat s pronajímatelem a jeho žádost o manipulaci s těmito látkami bude posouzena.
5. Způsob užívání prádelny a sušáren stanoví pronajímatel.

Článek 5 Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory (boxy) je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, zajistí pronajímatel, aby byly každému oprávněnému nájemci zpřístupněny.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

Článek 6 Informační a reklamní zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením pronajímatele.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.
3. U podnikatelských subjektů podnikajících v nebytových prostorech lze umístit obchodní jméno na objektu pouze v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem.

Článek 7 Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu pronajímatele a bez povolení příslušného stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místnosti, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Pokud nájemce zřídí anténu bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel rozhodnout o jejím odstranění nebo přemístění na náklady zřizovatele.

Článek 8 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce např. balkonu, lodžie a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

Článek 4 Společné prostory a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, je možno užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory a podobně je nutno udržovat volně.
2. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (například pod schodištěm, na chodbách apod.) je nepřípustné.
3. Ve vnitřních společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat motorová vozidla nebo jejich součásti a další předměty.
4. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Pokud nájemce potřebuje s takovými látkami manipulovat, je povinen toto konzultovat s pronajímatelem a jeho žádost o manipulaci s těmito látkami bude posouzena.
5. Způsob užívání prádelny a sušáren stanoví pronajímatel.

Článek 5 Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory (boxy) je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, zajistí pronajímatel, aby byly každému oprávněnému nájemci zpřístupněny.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

Článek 6 Informační a reklamní zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením pronajímatele.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.
3. U podnikatelských subjektů podnikajících v nebytových prostorech lze umístit obchodní jméno na objektu pouze v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem.

Článek 7 Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu pronajímatele a bez povolení příslušného stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místnosti, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Pokud nájemce zřídí anténu bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel rozhodnout o jejím odstranění nebo přemístění na náklady zřizovatele.

Článek 8 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce např. balkonu, lodžie a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

3. Na balkonech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce. Při sušení prádla je nutné dbát na to, aby nedocházelo ke znečišťování okolí.

Článek 9 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a to podle zásad a v rozsahu stanovených pronajímatelem.
2. Vyklepání kobereců, rohožek apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Smetí, odpadky a vychladlý popel se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.

Článek 10 Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že pronajímatel po poradě s nájemci rozhodne o tom, že dům bude uzamčen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně prostoru, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. budou podle rozhodnutí pronajímatele uloženy na určeném místě.

Článek 11 Klid v domě

1. Nájemci bytu, jejich spolubydlící, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku (nad 40 dB).
3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Článek 12 Chov a držení zvířat

1. Chovatelé zvířat jsou zejména povinni:
 - a) dbát všech ustanovení zák. č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání a zák. č. 166/1999 Sb. o veterinární péči (veterinární zákon) a předpisů na ně navazujících,
 - b) opatřit psa náhubkem a vodit na vodítku ve společných prostorách domu,
 - c) dbát, aby domácí zvíře neznečišťovalo společné prostory domu,
 - d) odstranit nečistotu způsobenou domácím zvířetem (exkrementy apod.),
 - e) učinit taková opatření, aby domácí zvíře nenarušovalo občanské soužití hlukem.

Článek 13 Povinnosti při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasící přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150 a následně informovat pronajímatele.

Článek 14 Závěrečná ustanovení

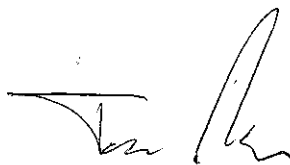
1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení, tj. pro nájemce nebytových prostor.

3. Spory ve vzájemných vztazích mezi nájemci řeší pronajímatel, nepřísluší-li spor soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních právních předpisů. Porušování domovního řádu může být pronajímatelem posouzeno jako důvod k výpovědi nájmu bytu.
4. Pronajímatel umožní, 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 a na webových stránkách města Velká Bíteš. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor.
5. Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a nebytovými prostorami ve výlučném vlastnictví či spoluvlastnictví města Velká Bíteš.
6. Dnem nabytí účinnosti tohoto domovního řádu se ruší všechny dosavadní domovní řády, vydané před účinností tohoto domovního řádu.
7. Tento domovní řád nabývá účinnost dne 01.01.2014

Ve Velké Bíteši dne 03.12.2013



Ing. Milan Vlček
starosta



Ing. Tomáš Kučera
místostarosta