

Domovní řád pro užívání a udržování domu s byty v bytovém domě v Tovární ulici čp. 179, Dolní Bousov

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu a zařízení v bytovém domě V ulici Tovární 179 v majetku Města Dolní Bousov. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemcem a pronajímatelem je stanovena ve smyslu § 2256 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 2

Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a rozhodnutím stavebního úřadu jsou určeny k účelu bydlení.

1. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy).
2. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény a to i v případě, pokud jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a nájemní smlouva.
2. Zástupce pronajímatele je oprávněn, po předchozím oznámení nájemci a za přítomnosti nájemce, vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a kontroly, provedení odečtu studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí zástupce pronajímatele neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a bytu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu studené vody.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit majiteli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního

vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně každou změnu počtu osob, žijících ve společné domácnosti včetně jejich jména a data narození.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

2. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (např. vytím, štěkotem, pachem apod.), nebo jinými obtěžujícími projevy.

3. Nájemce bytu je povinen dbát na to, aby zvířata neznečišťovala společné prostory domu.

4. Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorách domu nebo dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.

5. Ve společných částech domu (včetně dvora a zahrady) je přísný zákaz venčení zvířat.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Společné prostory zejména vchody, schodiště, chodby, dvůr apod. je nutno udržovat volné.

2. Umísťování jakýchkoliv předmětů (kočárků, jízdních kol, nábytku) nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách (na chodbách, schodišti apod.) dovoleno.

3. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, či stroje a přístroje takové látky obsahující, a aby nedocházelo k užívání otevřeného ohně.

4. Ve společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

5. Je zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry vody a elektrické energie.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

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

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Pronajímatel zajistí provádění úklidových prací ve společných prostorách domu na náklady nájemníků, pokud nebudou úklid provádět nájemci bytů sami.
2. Úklid obsahuje zametání a mytí schodů i chodeb, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří.
3. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hod. do 6.00 hodin. Rozhodne-li pronajímatel o trvalém zamykání, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí dodržovat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel klíč od domovních dveří.
3. Je zakázáno poskytovat klíče od domovních dveří příp. jejich kopii osobám, které nejsou nájemci nebo s nájemci nebydlí ve společné domácnosti.

Čl. 9

Klid v domě

1. Nájemci bytů, osoby spolubydlící, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeho bezprostředním okolí.
3. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době se nájemce musí vyvarovat jakéhokoliv nadměrnému hluku, hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřený hluk z televizorů, přehrávačů apod.
4. Je zakázáno obtěžovat sousedy prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Čl. 10

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná 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, domovní schránce a vstupních dveří do bytu.

Čl. 11

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Jsou zakázány veškeré stavební a jiné úpravy v bytech a společných prostorách. Například zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické nebo jiné vedení, zazdívat a zřizovat okna, odstraňovat příčky, dveře, zřizovat kůlny, přístavky, garáže apod.

2. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby provedené úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl.

Čl. 12

Povinnosti při vzniku požáru

1. Každý je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

2. V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.

Čl. 13

Zvláštní ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Stížnost nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel.

3. Domovní řád je oddělenou součástí každé nájemní smlouvy na byt a porušení domovního řádu je tak závažným důvodem pro výpověď z nájmu bytu stejně jako porušení nájemní smlouvy.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen Radou města Dolní Bousov dne 22. 11. 2021, usnesením č. RM10/2021 a nabývá účinnosti dnem schválení.

2. V případě poškození či ztráty Domovního řádu z vývěsky nechá pronajímatel vyhotovit nový Domovní řád na náklady nájemců bytového domu.

Miroslav Boček, starosta města