

Domovní řád

Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů, bytů a nebytových prostor

I. Základní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti vlastníka – pronajímatele (dále jen pronajímatel) a nájemců domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.
2. Domovní řád se vztahuje na všechny byty a nebytové prostory, které jsou v majetku obce Chotiměř (dále jen byt).
3. Nájemce a všechny osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti, jsou povinni:
 - a. užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení a součásti řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda
 - b. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
 - c. bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.
4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce se souhlasem pronajímatele v bytě i pracovat nebo podnikat. Vyvolá-li tato činnost zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
5. Pronajímatel může v domech ustanovit domovníka, v případě potřeby může svolat schůzi nájemníků.

II. Užívání bytu

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez 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.
2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Výši nákladů drobných oprav nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje nájemní smlouva.
3. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit prohlídku technického stavu bytu a přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu. Neučiní-li tak nájemce, je takovou osobou pronajímatel.

III. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány jedním nebo více nájemci (schodiště, chodby, parkovací plocha, dvorek, vchody, kočárkárna apod.).
2. Společné prostory a zařízení lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Chodby, schodiště, vchody, dvory, půda a jiné společné prostory nesmí být zastaveny nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností, jsou nájemci povinni ukládat v místech k tomu určených. To platí i pro parkování motorových vozidel bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem nebo držitelem.
3. Kouření, užívání návykových látek a pití alkoholu ve společných prostorách domu je zakázáno. Dále je zakázáno užívání otevřeného ohně ve sklepech, na půdě nebo na místech určených k parkování.
4. Odpad jsou nájemci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, k jednotlivému domu přidělených, a to způsobem takovým, aby nedocházelo k znečištění okolí.
5. Každý nájemce je povinen mít vlastní nádobu na komunální odpad.
6. Odpad určený k separaci (papír, sklo, plasty, kovy) jsou pečlivě tříděny a je jim zmenšen objem (např. pet lahve sešlapány, kartonové krabice natrhané apod.) a ukládány do nádob k tomu určených.
7. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, plynu apod. musí předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům včas oznámeno.
8. Vchody, chodby a sklepy se osvětlují jen pokud je to nezbytné a podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
9. Instalaci konstrukcí na věšení prádla může povolit pronajímatel domu.
10. Květiny v oknech a balkónech musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala či jinak nepoškozovala objekt.

Užívání sklepů

1. Pokud je sklep příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, zabezpečí pronajímatel, aby nájemci měli do sklepa nerušený přístup.
2. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pořádek a čistota ve společných prostorách je zajišťována v rozsahu níže uvedeném svépomocí nájemníků bytů. Povinnost úklidu připadá na každého nájemce z hlavního vchodu vždy minimálně 1x za sedm týdnů. Nájemník se o povinnosti úklidu dozvídá z informační tabule umístěné u hlavního vchodu do budovy. Povinnost úklidu připadá na nájemce z bočního vchodu vždy každý druhý týden.
2. Jakákoliv manipulace s úklidovou informační tabulí mimo standardní rotaci služeb je zakázaná a její poškození se trestá.
3. Čistota, úklid a údržba ve společných prostorách v domě a jeho okolí se zajišťuje v rozsahu čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles, vchodových dveří, mytí a stírání schodů a chodeb, technických podlaží, zametání zápraží, prostor okolo odpadových nádob, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice a ke vchodu do domu a ke společným prostorům, včetně odstraňování sněhu a náledí a provádění posypu¹⁾.
 - a. V případě, že některý nájemce bytu úkony uvedené v odstavci 3 neprovede, může zajistit tento úklid za úhradu pronajímatel domu a zaúčtuje ho nájemci bytu, který měl v daném týdnu službu.

- b. Nájemci bytů jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod. (např. psí exkrementy, rozlité nápoje, bláto na schodech atd), které bylo způsobeno činnostmi jejich a rodinných příslušníků nebo činnostmi jejich domácích zvířat, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

V. Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, tj. od 22,00 do 6,00 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, zpívat, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, reprodukcí elektroniku apod., aby hluk nepronikal do okolí.
3. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
4. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby chovaná zvířata neobtěžovala a neohrožovala ostatní nájemníky domu hlukem a pachy či chováním.
5. V případě znečištění společných prostor zvířetem zajistí majitel zvířete neprodleně odstranění nečistot.
6. V případě, že chovaná a držaná zvířata obtěžují či ohrožují sousedy může pronajímatel chov a držení zvířat v bytě či domě zakázat.
7. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

VI. Uzavírání domu

1. Dům se v době od 1.4. do 30.9. kalendářního roku otevírá od 6,00 do 22,00 hodin, v době od 1.10. do 31.3. kalendářního roku od 6,00 do 20,00 hodin. Po dohodě s pronajímatelem lze dům uzamykat trvale, a to za podmínky, že vedou od domovních dveří do bytů všech nájemců zvonky, nebo pokud se tak nájemci dohodnou.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu, a to i v době, kdy je dům uzavřen.

VII. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení či reklamy všeho druhu (dále jen informační zařízení) mohou být umístěny na domech a v domech jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, je povinností dosavadního uživatele toto zařízení odstranit na své náklady a vše uvést do původního stavu.
3. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni označit v blízkosti zvonku do bytu a na poštovních schránkách své jméno a jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu.
4. Pronajímatel může umístit na viditelném místě v domě informační desku. Poškození informační desky je poškozením majetku pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení občanského zákona. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
3. Tento Domovní řád schválilo zastupitelstvo obce Chotiměř dne 25.2. 2019

Jakub Wajshajtl
starosta obce

Vladimír Bouček
místostarosta obce

Odkazy:

1) zejména tyto činnosti a jejich rozsah:

Zametání:

- chodníků, dle potřeby nejméně 1 x týdně
- chodeb 1 x týdně

Mytí, stírání, čištění:

- společné prostory (chodby, schodiště, vchod) 1 x týdně – viz. rozpis úklidu
- dveře 1 x čtvrtletně
- okna na chodbách a na schodech 1x čtvrtletně
- osvětlovací tělesa 1 x čtvrtletně
- kouty chodeb od pavučin a prachu 1 x čtvrtletně

Odklizení sněhu a posyp v zimní období dle situace

Drobná údržba po dohodě s pronajímatelem:

- výměna žárovek a pojistek
- oprava omítek, nátěrů atd.