**Domovní řád**

**Vztahující se na nájemce bytů, nebytových prostor**

**a vlastníky bytových jednotek**

**Část 1 – Obecná ustanovení**

**Článek 1**

**Úvodní ustanovení**

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým

majetkem obce, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé

prostředí nájemců bytů. Obec jako vlastník (dále pronajímatel) zajišťuje

provoz a údržbu bytového fondu buď přímo nebo prostřednictvím

pověřených právnických a fyzických osob.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory

v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby

neporušoval zájmy a práva ostatních nájemců. Musí

respektovat dobré mravy mezi sebou.

**Článek 2**

**Užívání bytu**

1. Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti,

nájemce, bytů a nebytových prostor upravuje občanský

zákoník.

2. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou

pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt

do užívání. Nájemní smlouva je vždy uzavírána písemně.

Nájemce má právo užívat jako byt (vč. prostor mimo byt)

jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.

3. Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen

odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej

převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis,

v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob

a termín jejich odstranění.

**Článek 3**

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy

bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze na základě

souhlasu, resp. povolení stavebního úřadu, po předchozím

souhlasu nájemce. Nájemce může odepřít předchozí souhlas

pouze z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové opravy

na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich

provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této

povinnosti vznikly.

**Článek 4**

**Povinnosti a práva pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši

úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny ve výši

dodatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

**Povinnosti a práva nájemce**

1.Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti,

mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení

domu. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení

tohoto domovního řádu.

2. Nájemce je povinen platit nájemné z bytu a úhrady za plnění

poskytovaná s užíváním bytu podle nájemní smlouvy.

3. Nájemce je 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. Nájemce

je povinen včas provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jinak ji

provede po předchozím upozorněním pronajímatel na svůj náklad sám a

bude požadovat od nájemce úhradu.

4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny

v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Je-li

dle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu jiného orgánu nebo

organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace.

Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického,

plynového, telefonního a jiného vedení, změny ve způsobu vytápění,

zazdívání, nebo prorážení oken, rekonstruování bytových jader,

odstraňování nebo zřizování příček, přemisťování dveří, zasklívání balkonů

apod. Rovněž nelze bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět

odstraňování a vyměňování zařizovacích předmětů v bytě. Zřizovat

rozhlasové nebo televizní antény lze jen po projednání s pronajímatelem a

postupem s ním dohodnutým.

5. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné

provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým

udržováním bytu, jeho vybavení a příslušenství. Drobnými opravami

souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy uvedené v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození,

které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo osoby, které s ním bydlí.

Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé

údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel

právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad.

6. Nájemce bytu je povinen do 30 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli

skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb.

Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by např. pro

nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných

předpisů.

7. Nájemce je povinen umožnit pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho

zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda

nájemce užívá byt řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou.

**Část II. – Zvláštní ustanovení**

**Článek 5**

**Užívání společných prostor a zařízení**

1.Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům, ke kterým jsou

určeny. Způsob využití spol. prostor (chodby, schodiště, prádelny, sušárny,

kočárkárny atd.) stanoví vlastník objektu. Vchody, průchody, chodby,

schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné spol. prostory se udržují volné.

V těchto spol. prostorách je zakázáno umisťovat jakékoliv předměty, které

patří nájemcům bytů.

2. Nájemci jsou povinni zajišťovat pořádek a čistotu ve společných

prostorách domu.

Zejména zajišťují:

Mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve spol. prostorách a ve

sklepě, čištění schodištních oken, zábradlí, vchodových dveří atd.

Schody a chodby je nutné mýt dle potřeby, nejméně však jednou za týden.

Jednou za 14 dní čistit schody do sklepa a volné prostory ve sklepě,

balkony (pokud nejsou smluvně vyhrazeny pro jednoho nebo více

uživatelů).

Alespoň jednou za1/2 roku čistit schodišťová okna, dveře, zábradlí a ostatní

společné prostory a zařízení.

Přilehlá prostranství domu a chodníky je nutno uklízet alespoň jedenkrát

týdně a v zimě odstraňovat sníh z přístupového chodníku.

Pronajímatel se může s nájemci dohodnout, že čistotu v domech na základě

dohody zajistí odborná firma, za předpokladu, že vynaložené náklady budou

zahrnuty do úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

3. Větrání bytů do vnitřních prostorů je zakázáno, pokud k tomu tyto

prostory nejsou určeny.

**Článek 6**

**Zařízení v domě**

1. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody, plynu a topení,

kanalizačním otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných

prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Je-li toto zařízení

v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo jiných

místností, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě

nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho

domácnosti.

2. Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod.,

musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů

včas oznámeno.

**Článek 7**

**Otevírání a uzavírání domu, užívání klíčů**

1. Dům má být uzamčen nejméně v době od 22,00 do 5,00 hodin. Po

dohodě nájemců s pronajímatelem je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale,

vedou-li od domovních dveří zvonky ke všem nájemcům a nebrání-li trvalé

uzavírání domu poště v doručování.

2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde

jsou domovní uzávěry vody topení a plynu, od strojovny výtahu a rozvodu

ÚT, TUV a SUV jsou uloženy u správce domu nebo u osoby pověřené

pronajímatelem.

**Článek 8**

**Půdy a sušárny**

1. Na půdách a v sušárnách prádla není dovoleno uskladňovat předměty,

kouřit a používat otevřeného ohně. V době mrazů musí být půdní okénka a

okna v sušárnách, vč. sklepních oken uzavřena.

**Článek 9**

**Sklepy a ukládání paliva**

1. Sklepy jsou především určeny pro ukládání paliva. Není-li v domě bez

ústředního nebo dálkového topení pro některé nájemce sklep postará se

pronajímatel domu o jiné vhodné místo k uskladnění paliva. Jsou-li ve

sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené

potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

3. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena, za což odpovídá

nájemce sklepa.

4. Nájemce bytu a nebytových prostor v domě, pro něhož bylo dováženo

palivo, je povinen se ihned postarat o jeho uklizení a řádné očistění

chodníků a společných prostor.

**Článek 10**

**Vyvěšování, klepání a čištění předmětů**

1. Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a

vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

2. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při

zalévání nesmí přebytečná voda stékat.

3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených.

Nádoby na domovní odpad musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby

bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených na domovní

odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat mokrý nebo žhavý popel,

zápalné nebo výbušné látky, léky, baterie, zeminu, průmyslové odpady,

cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, vyřazený nábytek,

elektromateriál, matrace, bedny, pračky, televize, lednice, a podobné

předměty.

Nájemci jsou povinni objednat si pro uložení neskladného velkokapacitní

kontejner a zajistit jeho odvoz a likvidaci na vlastní náklady.

**Článek 11**

**Chování a držení zvířat**

1.Chov a držení domácích zvířat je možný pouze při dodržení obecně

platných předpisů a za předpokladu, že nebude docházet k prokazatelnému

obtěžování a omezování ostatních nájemců domu a k rušení domovního

klidu.

**Článek 12**

**Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby

sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem (hlasitá hudba,

bouchání apod.) sousedy.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu t. j. od

22,00 do 6,00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není

dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit,

hrát na hudební nástroje, zpívat, používat domácí spotřebiče (vysavače

atd.) a jiné hlučné přístroje.

**Část III. Účast obyvatel na správě a údržbě bytového majetku**

**Článek 13**

**Domovní komise – domovník**

Nájemci bytů mohou ustavovat domovní komise, které jsou založeny z jejich

zástupců. Domovní komise zastupují nájemce bytů zejména při řešení

otázek, které jsou spojeny se správou a údržbou bytů, společných prostor

domu a jeho okolí.

**Část IV. – Společná a závěrečná ustanovení**

**Článek 15**

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v přiměřeném rozsahu i pro

nájemce nebytových prostor v bytových domech.

2. Pronajímatel je povinen zajistit, 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. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se

seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor.

3. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny zákonem o

požární ochraně a požárním řádem obce.

**Důležitá telefonní čísla:**

Hasiči 150

Záchranná služba 155

Policie 158

Integrovaný záchranný systém 112

Správce OÚ: Ivana Vanková tel.: 377 936 345, 720 036 315

Obec Zbůch

Dne 1. 5. 2021