

DOMOVNÍ ŘÁD

ČÁST I.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, společných částí domu a nebytových prostorů v domě **Mikulcova 215, Opatovice n.L.**
2. Řád zavazuje všechny uživatele bytů a nebytových prostor a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní dokument blíže upravující výkon uživatelských práv nájemců a vlastníků
3. Nájemce, vlastník bytu a nájemce nebytových prostor odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem zdržují v bytě. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

ČÁST II.

Článek 1

Výkon uživatelských práv

1. Základní práva a povinnosti organizace spravující bytový fond a občanů při užívání bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje v obecné rovině občanský zákoník.
2. Uživatel bytu a pronajatého nebytového prostoru je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto řádu a vytvářet tak společně podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Je dále povinen trvale dodržovat povinnosti vyplývající z nařízení k požární bezpečnosti v obytných budovách.
3. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu vlastníka, a to ani na svůj náklad. Jde např. o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, výměny oken, rekonstrukce bytových jader. Zásadně není přípustné měnit způsob vytápění a ohřevu TUV. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též jeho souhlas.
4. Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím projednání s vlastníkem domu a za podmínek dohodnutých. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly namontovány bez souhlasu vlastníka domu nebo nebyly při jejich montáži dodrženy dohodnuté podmínky musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány společné antény pro televizní příjem a TKR je zřizování individuálních televizních antén zakázáno.
5. Vlastník domu může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

6. Stromy a okrasné křoviny na společných pozemcích mohou být odstraněny pouze s vědomím vlastníka a při respektování obecně platných právních předpisů.
7. Vlastník domu je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s uživatelem bytu. Uživatel bytu však musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav, vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.
8. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům osobám, případně odborné firmě, po předchozím oznámení, vstup do bytu (nebytového prostoru) za účelem kontroly technického stavu bytu, k provedení montáže, kontroly, výměny a odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody.
9. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie a pod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit vlastníkově domu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
10. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, nebo jde-li o obecný zájem mohou kompetentní pracovníci úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti policie. Musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele. O provedeném zásahu pořídí písemný protokol a neprodleně vyrozumí uživatele bytu.
11. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům 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 2

Udržovací povinnosti nájemníků bytů

1. Opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s tím spojené hradí uživatel ve smyslu zákona č. 258/1995 §5 a §6.
2. Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí nebo ho navštěvují.
3. Uživatel bytu je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu potřebu těchto oprav, které je povinen provádět vlastník bytu
4. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má vlastník právo učinit tak po předchozím upozornění na jeho náklad sám.

článek 3

Úhrada za užívání a služby

1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému uživateli bytu výši úhrady za užívání bytu a za služby s užíváním spojené. Je rovněž povinen oznamovat všem uživatelům bytů případné změny i výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a platů za služby spojené s užíváním bytu.
2. Uživatel bytu je povinen oznámit do 15-ti dnů majiteli skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a služby s užíváním bytu spojené. Zejména je

povinen nahlásit změnu v počtu osob bydlících s uživatelem, a to bez zbytečného odkladu.

3. Uživatel bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu, pokud vlastník přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z úhrady má uživatel i tehdy, jestliže užívání bytu je takto zhoršeno neplněním nebo vadným plněním služeb, jejichž poskytování je spojeno s tímto užíváním.
4. Stejné právo má uživatel bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu, není-li to prováděno v zájmu nájemců (oprava střechy apod.).
5. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, má uživatel právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

článek 4 **Zánik práva užívat byt**

1. Právo užívat byt zanikne písemnou dohodou mezi vlastníkem a uživatelem nebo písemným oznámením uživatele, že nechce byt užívat. V písemném oznámení musí být uvedena lhůta, kdy má užívání skončit, a to nejméně jeden měsíc tak, aby skončilo ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí užívání koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž oznámení došlo.
2. Právo užívat byt zanikne též rozhodnutím soudu.
3. Po zániku práva na užívání bytu je dosavadní nájemce byt vyklidit, hygienicky vymalovat a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením uvedeným v Evidenčním listu a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě bytu, pokud se nedohodnou jinak (malby, tapety, dlaždičky, palubky, aj.).

ČÁST III.

článek 5 **Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě.
2. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech není dovoleno (zejména u hydrantů, uzávěrů, měřičů a na balkónech v mezipatrech). Tlakové nádoby (propan - butan atd.) nesmí být skladovány v prostorech pod úrovní okolního terénu. Unikové cesty musí být udržovány volné (chodby, schodiště, přístup k rozvodným zařízením el. energie a plynu).
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvézt ke sběrným vozům. Stálé stanoviště určené vlastníkem musí být co nejblíže komunikaci a nesmí být měněno. Nádoby na domovní odpadky musí

být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat sut', posekanou travu a suroviny určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo.

4. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku.
5. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud pro to, resp. k tomu nejsou tyto prostory určeny.
6. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno.
7. Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky a kapaliny snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.
8. Věci uložené ve společných prostorách a sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

článek 6

Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklidové práce se provádí dle týdenního rozpisu nebo po dohodě nájemníků úklidovou službou. Jde zejména o tyto práce:
 - a. mytí a stírání schodů, chodeb, čištění schodišťových oken a zábradlí. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby vlhkým hadrem stírat a čistit včetně zábradlí, nejméně 1x týdně.
 - b. udržování čistoty ve společných prostorách (sklepy, sušárny apod.).
 - c. do povinností rozpisu náleží i úklid okolo popelnic.
2. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem zboží) hospodářské nebo jiné organizace, musí být odstraněno organizací, která znečištění zavinila, nebo z jejího provozu vzniklo.

článek 7

Zavírání domu

1. Dům musí být uzamykán po 22 hodině. Dohodou nájemníků lze přijmout opatření, že dům bude trvale uzavírán. Musí však zabezpečit taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donášce pošty, novin, nebo vstup jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

článek 8

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata spod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.
2. Pro chov a držení zvířat na území obce Opatovice n.L., platí obecní vyhláška.

článek 9

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době od 20 hodin je zakázáno provádět stavebně montážní činnosti a používat hlučné nástroje (vrtačky, vysavače, apod.)
3. V době od 22 hodin do 6 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
5. Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

ČÁST IV

článek 10

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce obecních bytů a pro uživatele místností nesloužících k bydlení v těchto domech.
2. Zavinění porušení povinností stanovených tímto řádem, pokud se tímto, ruší veřejný pořádek, soužití uživatelů, posuzuje se jako přestupek ve smyslu zák. č. 200/1990 Sb. v platném znění.
3. Domovní řád může být podle potřeby doplňován dodatky, které musí být projednány a schváleny obecním úřadem. Dodatek je nedílnou součástí domovního řádu a tvoří s ním nedělitelný celek.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem

Starosta obce

Souhlasím:
nájemce