

DOMOVNÍ ŘÁD

pro domy a byty v majetku města Horažďovice

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů, společných částí domu a zařízení v domě, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi majitelem a nájemníkem je stanovena občanským zákoníkem v platném znění.
2. Domovní řád je pro každého nájemce závazný okamžikem uzavření nájemní smlouvy.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a rozhodnutím stavebního úřadu jsou určeny k účelu bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, a to i v případě, pokud jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu.
2. Zástupce pronajímatele je oprávněn po předchozím oznámení nájemci a za přítomnosti nájemce vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a 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 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, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. 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 vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně každou změnu počtu osob žijících ve společné domácnosti včetně jejich jména a data narození.

Čl. 4

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Je zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry tepla, teplé vody, zemního plynu, vody a elektrické energie.
4. Způsob užívání kolárny, kočárkárny, sušárny a prádelny si mohou nájemci bytového domu upravit po vzájemné dohodě.
5. Ve všech společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

Čl. 5

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením majitele.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svoji jmenovku na poštovní schránce a zvonkovém tablu.

Čl. 6

Úklid a údržba bytu a společných prostor

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v bytě i domě pořádek a čistotu.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu
3. Úklid společných prostor provádí nájemci sami a to minimálně 1x týdně, řídí se pořádkem stanoveným vzájemnou dohodou. V tomto případě neplatí nájemníci bytů a nebytových prostor úhradu za úklid. Nájemce, který odmítne úklid provést, je povinen uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady spojené se zajištěním a provedením úklidu.
4. Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno.

Čl. 7

Chov zvířat a podnikání

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 na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
2. Za nepřiměřené obtíže způsobené chovem zvířete se mimo jiné považuje:
 - každé napadení osoby zvířetem,
 - přes písemnou výstrahu pronajímatele zopakované rušení hlukem nebo zápachem,
 - znečištění bytu nebo společných prostor domu, pokud nebylo okamžitě odstraněno.
3. Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za chované zvíře a hradí všechny škody zvířetem způsobené.
4. Nájemce chovající zvíře je povinen soustavně dbát na to, aby přítomností zvířete nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a nebyla ohrožena čistota v domě a jeho okolí.
5. Nájemce může v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům.
6. Zvýšením zatížením pro byt nebo dům v důsledku výkonu práce nebo podnikání v bytě se mimo jiné považuje:
 - jakákoli činnost produkující zatížení hlukem, zápachem nebo jinými emisemi nad míru běžnou při užívání bytu k bydlení,
 - jakákoli činnost způsobující opotřebení bytu nebo společných částí domu nad míru obvyklou při užívání bytu k bydlení,
 - jakákoli činnost, při níž jsou v bytě nebo společných prostorách domu umístěny předměty nebezpečné či nepovolené, nebo předměty překážející ostatním obyvatelům domu,
 - provozování jakéhokoli druhu výherních či hracích zařízení, provozování hazardních her, nebo poskytování erotických, či jiných, dobré mravy ohrožujících služeb,
 - jakékoli hudební, filmové, činoherní, varietní nebo obdobné produkce,
 - činnost, při níž provozovatel v bytě nebo společných částech domu přijímá předem neurčený nebo neomezený počet osob nebo při níž se počet osob pohybujících se v bytě a ve společných částech domu zvýší do míry obtěžující ostatní uživatele prostor v domě.

Čl. 8

Zamykání a odemykání domu

1. Nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že se většina nájemníků vchodu dohodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni tuto dohodu respektovat.

Čl. 9

Stavební úpravy

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez povolení příslušného stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní nebo jiná vedení, vysekávat a zadívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod od místnosti. Provede-li nájemce změnu na bytě, domě či jejich zařízení bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, jinak má pronajímatel právo provést to sám a nájemce uhradí pronajímateli veškeré náklady s tím spojené. Provedení změny na bytě, domě či jejich zařízení bez souhlasu pronajímatele je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Čl. 10

Klid v domě

1. Nájemníci jsou povinni užívat pronajatý byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid.

Čl. 11

Zvláštní ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Stížnosti nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel.
3. Stížnosti mající charakter přestupku jsou vyřizovány podle přestupkového zákona. Jedná se zejména o hrubé nebo opětovné nedodržování domovního řádu, které porušuje občanské soužití obyvatel v domě.
4. 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. 12

Závěrečná ustanovení

1. Tímto Domovním řádem se ruší Pravidla užívání a udržování obecních domů a bytů platné dne 01.10.2001.
2. Tento Domovní řád byl schválen Radou města Horažďovice č. 79/15 dne 24.02.2014
3. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 01.05.2014.
4. Tento Domovní řád může být změněn jednostranným rozhodnutím pronajímatele, k jehož platnosti je zapotřebí rozhodnutí Rady města Horažďovice.

Horažďovice dne 05.03.2014

Mgr. Karel Zrůbek v.r.
starosta