

Domovní řád bytových domů ve vlastnictví města Nová Včelnice

Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytů, jejich příslušenství, společných prostor a společných částí v domě a v zájmu toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům výkon jejich práv.

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, příslušenství bytů, společných prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které byty v domě užívají, navštěvují a jimž tito občané umožnili vstup do domu.

Článek II.

Základní pojmy

1. Vlastníkem domu, respektive bytu, jeho příslušenství, společných prostor a společných částí domu se rozumí město Nová Včelnice.
2. Nájemcem bytu, jeho příslušenství, společných prostor a společných částí domu se rozumí osoba, která je na základě platné nájemní smlouvy oprávněna užívat byt.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep).
4. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména vchod, schodiště, chodby, kotelny, zahrady, dvorky, místa pro ukládání odpadků.
5. Společnými částmi domu jsou zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla, vody, plynu, elektřiny, kanalizace, hromosvody, společná anténa apod.

Článek III.

Vstup do domu

1. V domě, kde jsou domovní dveře vybaveny ze strany ulice koulí nebo čipovým zámkem, je třeba udržovat dveře zavřené.
2. V domě, kde jsou domovní dveře vybaveny ze strany ulice klikou, zůstává v době od 6,00 do 20,00 dům odemčen. Po 22,00 hodině je dům třeba zamykat až do ranních hodin (6,00).
3. Do domu je povoleno pouštět jen vlastní návštěvy.
4. Každý nájemník domu má právo na jeden klíč nebo čip ke vchodu do domu a jeden klíč od bytu. Kopie klíčů je možné dělat jen se svolením vlastníka domu. Je možné za úplaty získat další klíč nebo čip pro konkrétní osoby, které do domu pravidelně docházejí. Ztrátu klíče nebo čipu je nájemník povinen okamžitě ohlásit.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemců bytů

1. Práva a povinnosti nájemců upravuje zejména občanský zákoník.

2. Nájemci odpovídají za správné užívání bytu i všech jeho součástí všemi osobami, které jsou u nich v bytě hlášeny, a které je navštěvují (dále jen „další osoby“).
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv, zejména udržování pořádku a čistoty. 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.
4. Nájemce se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na části, která slouží výlučně k užívání nájemcem, a umožní do nich přístup. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Ve výjimečných případech, jako je například havárie či ohrožení života a zdraví osob apod., bude zajištěno zpřístupnění bytu vlastníkem domu, hasiči nebo policií i bez předchozího souhlasu nájemce.
5. Nájemce je povinen dbát na správné označení zvonku, poštovní schránky a dveří do svého bytu svým jménem.
6. Přidělený byt si nájemce vybavuje vlastním bytovým zařízením.
7. Bez souhlasu vlastníka domu, nesmí nájemník provádět jakékoliv stavební úpravy či zásahy do instalací.
8. Údržbu přiděleného bytu si nájemník hradí sám v souladu s občanským zákoníkem a další platnou legislativou.
9. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu vlastníka domu vyvěšovat a umisťovat na vnější konstrukce jakákoli zařízení a předměty (např. sušáky na prádlo apod.).
10. Květiny umístěné na oknech či balkónech musí být zabezpečeny proti pádu a při jejich zalévání je nutné dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
11. Vyklepávání, vytřepávání či vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken bytů je zakázáno (např. nedopalky cigaret).
12. Nájemník je povinen udržovat v domě čistotu. Odpadky se vysypávají do popelnic a kontejnerů na tříděný odpad. Přitom je nutné dodržovat čistotu a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.
13. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména pachem, hlukem a znečišťováním přilehlých částí domu.
14. Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob, a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
15. Nájemce případně jiná osoba, která se pohybuje se psem v domě, musí psa zajistit tak, aby nemohl poškodit cizí majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany, současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž ostatním obyvatelům, např. na přilehlém chodníku domu.
16. Nájemci bytů či další osoby jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zejména hlasitým poslechem hudby, televize apod. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje dodržování nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.

17. Případné spory mezi obyvateli v domě řeší zástupce města v nezbytné situaci pak společně s Policií ČR.
18. Pokud by chování či jednání některého nájemce narušovalo klidné soužití v domě, ohrožovalo zdraví vlastní či spolubydlících, bude to důvod pro ukončení nájemního vztahu. V daném případě lze jako náhradní byt poskytnout byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, případně i byt mimo město.
19. Každý nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. V případě mimořádných událostí se použijí následující telefonní čísla:
Hasiči – 150
Záchranná služba – 155
Policie ČR – 158
Tísňová linka – 112.
20. Správu bytů zajišťuje samostatná odborná referentka finančního odboru městského úřadu v Nové Včelnici. Kontaktní údaje: Lenka Biernatová, tel. 384 371 326, e-mail financni2@vcelnice.cz.
21. Nájemce bydlící v domě je samostatným uživatelem přiděleného bytu, za který platí úhradu na základě nájemní smlouvy vlastníku domu tj. městu Nová Včelnice.
22. Ve společných prostorách domu není dovoleno ukládat bez svolení majitele jakékoliv předměty a všechny únikové cesty musí být volné. Zejména na půdě a ve sklepních prostorách není dovoleno ukládat materiál, který je hořlavý, nebo umožňuje šíření hmyzu či hlodavců.
23. Součástí řádného užívání domu, bytu či společného prostoru je i jeho pravidelný úklid. Vlastník domu je oprávněn provádět kontrolu pořádku.
24. Pokud nájemce vlastní spotřebiče, které mají předepsané pravidelné revize (sporáky, plynové kotle apod.), je povinen zajistit včasné provedení revizí. Stejně tak odpovídá za sledování těsnosti uzávěrů vody, splachovacích zařízení, otopné soustavy a rozvodu plynu.
25. V případě zjištění jakékoli poruchy, závady nebo poškození je nájemník povinen toto nahlásit na správu bytů a dohodnout způsob a termín opravy.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování domovního řádu může být posuzováno jako přešůpek podle zákona č. 251/2016, o přestupcích a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
3. Domovní řád je platný i pro případné návštěvy nájemců. Samotné návštěvy v domě nejsou nijak omezeny.
4. Tento domovní řád byl schválen usnesením zastupitelstva města č. 31/2018/2 dne 28.11.2018 a nabývá účinnosti dnem 1.12.2018. Zároveň se ruší Domovní řád ze dne 3.11.2003.

.....

Mgr. Jana Maříková, místostarostka

.....

Ing. Karel Dvořák, starosta