



DOMOVNÍ ŘÁD

MĚSTA

JEVÍČKA

Článek 1

Obecná ustanovení

1. Město Jevíčko, jako vlastník domů, vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování bytového fondu pro nájemce svých bytů tento domovní řád.
2. Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů (správa bytového fondu) a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.
3. Výše nájemného a ceny za služby spojené s bydlením a podmínky pro případné podnikání v domě se stanoví smluvně a je uvedeno v nájemní smlouvě.

Článek 2

Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
 - b) Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu a bytu s výjimkou drobných oprav¹).
 - c) Provádět stavební opravy a úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jenom po dohodě s nájemcem bytu. Souhlas může nájemce odepřít jen z vážných důvodů.
 - d) O předání a převzetí bytu sepsat zápis, ve kterém se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí závady.
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) Požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce byt užívá řádným způsobem.
 - b) Vypovědět nájem bytu, porušuje-li nájemce své povinnosti, zejména nesplatí-li nájemné nebo za služby související s užíváním bytu ani do splatnosti příštího nájemného nebo neuposlechne-li nájemce písemné výzvy k provedení nápravy ohledně užívání věci dle § 2228 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., či porušuje-li nájemce dobré mravy v domě a dále dle ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů.
 - c) užívá-li nájemce byt či věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, že pronajímatel oprávněn za podmínek uvedených v § 2228 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Článek 3

Povinnosti nájemce bytu

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt jako řádný hospodář k sjednanému účelu a platit nájemné.
2. Platit úhradu za nájem a zálohy na služby spojené s užíváním bytu měsíčně a to nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za které se platí nájemné, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Případné doplatky za služby spojené s nájmem bytu je povinen uhradit ve stanovené lhůtě po vyúčtování.
3. Hradit provedení drobných oprav v bytě související s jeho užíváním¹).
4. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
5. Upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na závady, které brání jeho řádnému užívání.
6. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí.
7. Upozornit pronajímatele na všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájmu a poplatku za služby (počet osob apod.).

8. Neprovádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele.
9. Neprovádět svévolně žádné montážní či jiné otvory ve zdivu a navrtávky keramických obkladů a dlažeb. Pro uchycení poliček apod. v maximální míře využívat klasické zdivo a omítku a v případě obkladů jejich spár.
10. Po zániku nájmu odevzdat byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení). Nahlásit ukončení nájmu nejméně jeden měsíc předem tak, aby mohly být provedeny změny pro inkasní středisko.
11. Zaplatit poplatek z prodlení, pokud nezaplatí nájemné nebo poplatek za služby do konce kalendářního měsíce (pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak).
12. Nájemce je povinen řádně provádět úklid společných prostor domu v termínech stanovených rozpisem úklidových služeb. Pojmeme řádně provádět úklid se rozumí zametání a stírání prachu suchou i mokrou cestou (podlahy, schodiště, parapety) a 1x za ¼ roku mytí oken ve společných prostorách domu. Úklid je povinen provádět sám nebo zajistí jeho provedení jinou osobou či úklidovou firmou na své náklady.
13. Pokud nájemce odmítne nebo nebude provádět řádně úklid společných prostor, vyhrazuje si pronajímatel právo zajistit tento úklid prostřednictvím třetí osoby a následně tuto službu nájemci přeúčtovat. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou službu uhradit do 14 dnů od přijetí faktury.

Článek 4

Práva nájemce bytu

1. Upozornit pronajímatele na potřebu odstranění závad, které znemožňují řádné užívání bytu.
2. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní v jeho bytě závadu, která podstatně, nebo delší dobu zhoršuje kvalitu bytu.
3. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného v případě, kdy v důsledku stavebních úprav v domě podstatně, nebo po delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení.
4. Požadovat přiměřenou slevu za služby spojené s nájmem bytu, pokud je pronajímatel řádně neplní.
5. Spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu jakož i plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
6. Chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu potíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Článek 5

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společných prostor se využívá pouze k určenému účelu. Vchody, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu a ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu. Je nutné tyto prostory udržovat zcela průchozí²).
2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
3. Po dohodě s pronajímatelem je možno v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdnicích kol apod. V jiných společných prostorách nelze tyto předměty skladovat.
4. Není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými nájemci části společných prostor (části sklepů, schodišť, půd, světlíků, apod.).
5. Pokud je v domě zařízení pro civilní obranu, není určeno pro běžné užívání, způsob užívání stanoví zvláštní předpisy.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.

7. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken a do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Smetí a odpadky se vysypávají a ukládají do určených nádob na určeném místě. Nádoby na domovní odpad jsou umístěny mimo veřejné komunikace.
9. Ve společných prostorách domu je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

Článek 6

Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor

1. Pravidelné čištění chodníků podél zastavěné plochy domů zabezpečuje pronajímatel bytů. Pokud znečištění způsobil nájemce, je povinen je neprodleně odstranit (např. po dodávce uhlí, dřeva, znečištění chovným domácím zvířetem, apod.).

Článek 7

Informační a jiná zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístovány jen se svolením pronajímatele domu. Pokud souhlas podléhá stavebnímu řízení nebo povolení orgánů obce, je možné toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Informace pro nájemce oznamuje pronajímatel na vývěsce v domě.
3. Je zakázána jakákoliv montáž technických zařízení (internet, satelit aj.) včetně kabeláže na fasády domu, balkony, zábradlí, parapety, okenní rámy a okna, dveře, na střechu domu, na různé římsy apod. bez písemného souhlasu pronajímatele – města Jevíčka.

Článek 8

Klíče

1. Pronajímatel domu při předání bytu předá nájemci jedny klíče od bytu a jedny klíče od vchodových dveří do domu, případně poštovní schránky.
2. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli bytu všechny klíče, které má k zámkům v domě, včetně těch, které obdržel či zhotovil v průběhu trvání nájmu.
3. Klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy v místě individuálně určeném. Je nutné zabezpečit možnost volného přístupu k hlavním uzávěrům vody a plynu, měřičům a regulačním zařízením tepla, vody a plynu. Toto bude řešeno dohodou s nájemci.

Článek 9

Osvětlení

Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není třeba trvalého osvětlení, mohou být schodiště i chodby opatřeny schodišťovým spínačem. Spínač musí být v každém poschodí a vedle vchodových dveří.

Článek 10

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je z důvodu bezpečnosti a ochrany před krádežemi a vstupem nepovolaných osob stále uzavřen, případně uzamčen, pokud nejsou vchodové dveře vybaveny pevnou klikou.
3. Po dohodě s pronajímatelem domu a všemi uživateli bytů je přístupné, aby dům byl uzamčen trvale,

vedou-li od domovních dveří označené zvonky do bytů všech uživatelů a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

Článek 11

Praní prádla, úklid bytu

Uživatel je povinen provádět práce v domácnosti tak, aby tím nerušil ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, jinými nečistotami). Praní prádla, úklid bytu a další činnost způsobující hluk, lze provozovat pouze v době od 8:00 hodin do 22:00 hodin.

Článek 12

Prádelny, sušárny a podobné prostory

1. Pokud jsou v domech společné prádelny, slouží tyto jenom pro nájemce bytů daného domu.
2. Prádelny se užívají v pořadí stanoveném dohodou mezi nájemci.
3. Pro ukončení praní nájemce prádelnu řádně vyčistí a předá klíče určené osobě.
4. V prádelně nelze prát prádlo nemocných nakažlivou chorobou.
5. Obdobná ustanovení platí i pro sušárny a prostory obdobného charakteru. Sušení prádla na rovných střeších a půdách, pokud tam není pro sušení vymezený prostor, není dovoleno.

Článek 13

Klepání a čištění koberců

Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek apod. se mohou vyklepávat pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkonů, oken nebo světlíků není dovoleno.

Článek 14

Sklepy a ukládání paliva

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání věcí, případně paliva pro otop. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, je nájemce bytu povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Sklep je přístupný nájemcům po celou dobu užívání bytu.
3. Nájemce je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, a popř. hlodavců.
4. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
5. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat ihned po složení paliva o řádné očištění chodníků a společných prostor v domě, které byly palivem či jeho skládáním a ukládáním znečištěné.
6. Je zakázáno ve sklepních a společných prostorách skladovat hořlaviny v nadměrné výši a skladování těchto látek se řídí zvláštními předpisy²).
7. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm a je zakázáno používat ve sklepě otevřený oheň.

Článek 15

Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech obrácených do ulic a náměstí je zakázáno vyvěšování prádla.
2. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkony bytů.
3. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit fasádu domu a poškozovat či narušovat vlastní konstrukci a povrchovou úpravu zábradlí.

Článek 16

Chov zvířat

1. Chov drobného zvířectva, psů a koček je povolen jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel udělí souhlas jen v případě, že nájemce písemně prohlásí, že byl s podmínkami chovu zvířat v obytném domě seznámen, a že v případě jejich hrubého neplnění si je vědom, že souhlas může být odvolán s tím důsledkem, že chov bude do stanoveného termínu, zpravidla jednoho měsíce ukončen.
3. Nájemce je povinen při chovu psů hradit místní poplatek ze psů dle obecně závazné vyhlášky města Jevíčka.

Článek 17

Klid v domě

1. Klid v domě je stanoven od 22:00 hodiny večerní do 06:00 hodiny ranní. V této době se v domě zakazuje provádět činnosti, které by způsobily hluk a rušily ostatní nájemce.
2. Nájemci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

Článek 18

Garážování motorových vozidel

1. Držitel motorového vozidla je povinen pečovat o motorové vozidlo tak, aby nemohlo dojít k požáru, a aby nebylo ohroženo životní prostředí.
2. V garáži nebo garážovém stání je možno provádět jen drobné opravy vlastního vozidla.
3. Majitel motorového vozidla zodpovídá za to, že nebude nadměrně znečišťovat okolí domu mytím a údržbou vozidla.
4. V garáži nebo garážovém stání může být uskladněno maximálně 40 litrů pohonných hmot v nádobě z nehořlavého materiálu. V garáži smí být omezené množství pneumatik, duší.
Je zakázáno manipulovat v garáži nebo garážovém stání s otevřeným ohněm. Spouštět motor v garáži nebo garážovém stání lze pouze za účelem bezprostředního výjezdu z garáže.
5. Je zakázáno vylévat zbytky pohonných hmot, olejů a čisticích prostředků do kanalizačních odpadů.
K zasypání nečistot je nutné použít sorbent, možné je i použití písku. Následnou likvidaci takto kontaminovaných materiálů je možné provést pouze v souladu s platnými právními předpisy).
6. V jiných prostorách než v garážích či garážových stáních nelze motorová vozidla umísťovat.

Článek 19

Společná a závěrečná ustanovení

1. Nájemníci bydlící v domě mají právo si vybrat (zvolit) svého zástupce pro jednání s pronajímatelem ve

věcech oprav a údržby, úklidu, případně jiných záležitostí týkajících se bydlení.

2. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu se přiměřeně vztahují i na nájemce nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města.
4. Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako porušení nájemní smlouvy se všemi možnými sankcemi s tím spojenými.
5. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze stávajících platných předpisů a norem. Město Jevíčko, jako vlastník obecních bytů, si vyhrazuje právo na jeho případné změny v návaznosti na změny legislativy v dalším období. O těchto změnách budou nájemci informováni.
6. Byly-li některé z bytů v domě převedeny do vlastnictví fyzických nebo právnických osob, mají tyto osoby obdobná práva a povinnosti jako nájemníci, pokud společenství vlastníků jednotek nestanovilo jinak.

Článek 20 Zrušovací ustanovení

Tento domovní řád ruší a nahrazuje všechny předešlé domovní řády v plném rozsahu.

Článek 21 Účinnost

Domovní řád byl schválen Radou města Jevíčka dne 22. 7. 2019 usnesením č. 8b/18R/2019 a **nabývá účinnosti dnem 1. 8. 2019.**



.....
Dušan Pávek, dipl. um.
starosta města Jevíčka



.....
Mgr. Miroslav Šafář
místostarosta města Jevíčka



-
- 1) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů
 - 2) Zákon o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a předpisy související
 - 3) Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů
 - 4) Zákon č. 251/2016 Sb. o některých přestupcích
 - 5) Zákon o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů