

# DOMOVNÍ ŘÁD

Obytné domy obce Malá Štáhle č. p. 35 a 36

## Úvodní ustanovení

V návaznosti na příslušné zákony vydává Obec Malá Štáhle (dále jen “vlastník”) domovní řád - pravidla užívání bytů, nebytových a společných částí domu a zařízení. Dodržování domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho nájemníkům.

## I. Povinnosti vlastníka bytů k nájemníkům

1. Vlastník je povinen pečovat o společné části domu a o dodávku elektrické energie a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemníkům nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Je povinen pečovat zejména o střechu, fasádní opláštění, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kanalizaci, elektřiny ve společných prostorech. Vlastník pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
2. Vlastník vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.
3. Vlastník provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání nájemného a záloh za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

## II. Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Nájemník je oprávněn vyžadovat po vlastníkově aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemník na svůj náklad. Nájemník se podílí na úklidu společných částí domu.
3. Nájemník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi poškozovat, ohrožovat, nebo nadměrně omezovat ostatní byty, nebo jejich uživatele, ani funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění jeho vnitřní uspořádání, zařízení, nebo užitý materiál, může nájemník provádět jen se souhlasem vlastníka. Souhlas vlastníka je nutný také v případě, že při opravách a úpravách bytu bude jeho uživatel užívat společných částí domu nad obvyklou mírou, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu.
4. Pověřený pracovník vlastníka může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemníka. Nájemník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz, nebo opravy v ostatních bytech, příp. společných částí domu, nebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie, nebo živelní události.
5. Nájemník je povinen pravidelně měsíčně platit nájemné. Spolu s tím je nájemník povinen platit měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované vlastníkem. Vyúčtování záloh provádí vlastník každoročně nejpozději do konce šestého měsíce následujícího roku.

## III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemníků, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, a schodiště musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu, nebo několika nájemníkům v domě, pokud nemají od vlastníka povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených vlastníkem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu vlastník určí.
3. Nájemníci jsou povinni umožnit vlastníkově přístup k uzávěrům vody a k měřičům její spotřeby.
4. Nájemníci jsou na výzvu vlastníka povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
5. Způsobí-li nájemník, osoby s ním bydlící, nebo jejich návštěva, škodu na společných prostorech a zařízení domu, je tento nájemník povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody vlastník na náklad nájemníka.

#### **IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemníci jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Nájemník v období podle rozpisu zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, zejména:
  - a) mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání.
  - b) zajišťuje čistotu u vchodů a chodníků přilehlých k domu kolem domu v němž bydlí.

#### **V. Přístup do domu a ke společným částem**

1. Každý nájemník obdrží od vlastníka jeden klíč od vchodů do domu zdarma. Další klíče si opatří jen s vědomím vlastníka. Při ukončení užívání bytu je uživatel povinen vrátit všechny klíče od vchodů do domu, při čemž jeden vrátí bez úhrady, ostatní s úhradou.
2. Převzetí klíče stvrdí uživatel svým podpisem. Případnou ztrátu klíče je uživatel povinen neprodleně nahlásit vlastníkově. Pokud by byl touto ztrátou ohrožen majetek ostatních nájemníků, může vlastník na nájemníkově, který klíč ztratil, požadovat uhrazení nákladů souvisejících s výměnou zámkové vložky a všech klíčů. V takovém případě je nájemník povinen tyto náklady uhradit.
3. Klíče od místností sloužící ostatním nájemníkům domu, jsou uloženy u odpovědných osob.
4. Všichni nájemníci i osoby s nimi bydlící jsou povinny dbát na uzamčení domu a po skončení užívání společných částí domu i těchto částí.

#### **VI. Klid v domě**

1. Nájemník je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nebo ho navštěvují, nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je nájemník bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům, a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům sousedů, příp. vlastníka.

3. V době od 22 hodin do 6 hodin a v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem. V případě vlastníkem povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může vlastník vydat krátkodobou výjimku.

4. Nájemníci jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky vlastníka.

## **VII. Umisťování předmětů a manipulace s nimi**

1. Umisťovat předměty na fasádu domu, nebo střechu je možné jen se souhlasem vlastníka.

2. Rostliny v oknech, musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3. K instalaci venkovních individuálních rozhlasových, televizních, nebo jiných antén a jejich svodů je třeba povolení vlastníka.

4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

5. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.

6. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.

## **VIII. Zdroje informací**

1. Nájemníci jsou povinni označit svůj byt, příp. zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka.

2. Jmenovky na domovní schránky a zvonky v přízemí vyrábí a umisťuje vlastník z důvodu jejich jednotného vzhledu.

## **IX. Chov domácích zvířat**

1. Nájemníci mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas vlastníka.

2. Chovatelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemníků, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění, nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.

3. Nájemníci jsou povinni dodržovat také vyhlášku obce, či jiný předpis pro chov domácích zvířat.

## **X. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád platí pro nájemníky i uživatele nebytových prostor v domě.

2. Bydlení a užívání nebytových prostor upravují dále nájemní smlouvy. Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nájemníky bytů a vlastníkem, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší bytový výbor, starosta popř. i zastupitelstvo obce.

3. Tento domovní řád byl přijat zastupitelstvem obce a vydán dne 7. března 2003.