

DOMOVNÍ ŘÁD OBCE BLUDOV

(dále jen „domovní řád“)

I.

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu nájemci v objektech, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví obce Bludov, IČ: 00302368, se sídlem Jana Žižky 195, 789 61 Bludov (dále jen „pronajímatel“).

II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. V ostatních případech se jedná o nebytové prostory.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány /např. sklepní box, potravinová komora mimo byt, apod./.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, například základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony /vyjma balkonů přilehlých k bytům/, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, společné antény, rozvody tepla, teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu /např. studny, oplocení/ a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
4. Nájemcem se rozumí osoba, s níž pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu o nájmu bytu nebo nebytového prostoru.

III.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují ust. §§ 2235 - 2296 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Pronajímatel a členové jeho domácnosti jsou povinni užívat byt včetně společných částí domu v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou a tímto domovním řádem a zachovávat zásady soužití v domě a vytvářet tak společně s pronajímatelem podmínky zaručující všem nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.
4. Nájemci jsou povinni po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, vstup do bytu za účelem provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot. Rovněž jsou povinni umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou tato součástí bytu a jejich vlastníkem je pronajímatel.

5. Ve výjimečných případech /havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku/ bude zajištěno zpřístupnění bytu Policií ČR i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný zápis.

6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., je nájemce povinen v případě své nepřítomnosti v bytě trvající déle než dva měsíce oznámit pronajímateli místo pobytu či adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

7. Nájemci bytu jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí umožňující ostatním nájemcům výkon jejich práv a povinností vyplývajících z užívání bytu a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob. Jednání nájemců bytů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

8. K jakékoliv stavební úpravě uvnitř bytu /např. úprava příček, přestavba bytového jádra, zrušení topného tělesa, apod./ si nájemce musí předem vyžádat souhlas pronajímatele a je-li třeba, také posouzení statika. Příslušné úpravy lze provádět pouze v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Bezprostředně před vlastním prováděním prací je stavebník povinen seznámit pronajímatele a ostatní nájemce s dobou a rozsahem prací. V průběhu jejich provádění je povinen provádět denní úklid vnitřních prostor domu, zdržet se stavební činnosti v době nočního klidu a co možno nejméně další nájemce zatěžovat hlukem, vibracemi, apod.

9. Nájemci jsou povinni řádně označit svůj domovní zvonek a zajistit jeho funkčnost a řádně označit svou poštovní schránku a pravidelně vybírat doručované zásilky.

10. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Co se rozumí pojmy běžná údržba a drobné opravy vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

IV.

Domácí zvířata

1. Chovat psy, kočky a jiná domácí zvířata v obytných domech je dovoleno jen za předpokladu, že nepůsobí hygienické, popřípadě jiné potíže, neruší ostatní obyvatele domu nad míru přiměřenou poměrům v domě, a že nepředstavují ani potencionální nebezpečí pro život a zdraví lidí /např. psi bojových plemen, jedovatí živočichové, apod./. V pochybnostech se vždy dává přednost ochraně zdraví a života lidí.

2. Ve společných prostorách obytných domů se chovaná domácí zvířata nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami domu musí být nesena nebo vedena na vodítku a zvířata, u nichž to je možné, musí být opatřena náhubky.

3. K držení většího počtu domácích zvířat v bytě je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Větším počtem se rozumí více než dvě domácí zvířata celkem. K umístění akvárií o celkovém objemu více než 300 l je taktéž potřeba předchozího písemného souhlasu dle věty první tohoto odstavce.

4. Chov nebo držení neobvyklých zvířat, pokud by tím mohlo docházet k nežádoucímu ovlivnění životního prostředí v domě /hluk, zápach, fyzické ohrožení osob, šíření cizopasníků či chorob přenosných na lidi, apod./, musí být předem povolen rozhodnutím státního orgánu, který podle okolností může stanovit podmínky chovu.

V.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumí všechny prostory domu a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy oprávněně užívány výlučně jen jedním nebo více nájemci, smí nájemci užívat jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, průjezdy, dvory, půdy a jiné společné prostory udržují nájemci volně. Komunikační prostory /schodiště, chodby/ vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou v případě požáru únikovými cestami, ve kterých nesmí nájemci umísťovat žádné předměty nebo zařízení bránící úniku osob. Dveře na únikových cestách, které při běžném provozu jsou zajištěny proti vstupu nepovolaných osob, musejí být při evakuaci otevíratelné a průchodné. Dveře, popř. vrata ovládaná motoricky musí umožňovat také ruční otevření.

2. Nájemce bere na vědomí, že v případě, že nesplní své povinnosti dle předchozího odstavce tohoto článku, může být pronajímateli uložena příslušným orgánem veřejné moci pokuta pro porušení právních předpisů na úseku požární ochrany. **V takovém případě bude pronajímatel vymáhat zaplacenou pokutu po nájemci z titulu náhrady škody.**

3. V případě, že nájemce ani po předchozí výzvě pronajímatele neodstraní předměty či zařízení, které v rozporu s čl. V. odst. 1 domovního řádu umístil do únikových cest, je pronajímatel oprávněn takové předměty a zařízení odstranit na náklady tohoto nájemce.

4. Vyhrazené prostory /např. kolárny, kočárkárny, apod./ se využívají jen k určeným účelům. Uložení věcí v takových prostorách je na vlastní nebezpečí nájemce a pronajímatel neodpovídá za případné škody na tomto majetku nájemce způsobené ostatními nájemci či třetími osobami.

5. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je zakázáno. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, hery, provádět různé stavební úpravy, apod.

6. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vyhazovat do nich odpadky, atd. Je-li znečištění způsobeno nájemcem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.

7. Zakazuje se jakékoliv znečišťování společných prostor, zejména odkládáním nebo skladováním smetí a jiných odpadků či věcí, apod. Dále se zakazuje čistit nebo prášit koberce a jiné předměty z oken, balkonů a lodžii takovým způsobem, který by mohl nepřiměřeně obtěžovat ostatní nájemce.

8. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno. Kouření ve společných prostorách domu /zejména na chodbách, schodištích, ve sklepech, apod./ je zakázáno.

9. Zřizovat rozhlasové a televizní antény /včetně satelitních/ na střeších a obvodových zdech domu, lze jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

10. Nájemci jsou povinni využívat osvětlení společných prostor domu s maximální hospodárností.

VI.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména úklidu společných prostor, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří. V zimním období je povinen provádět odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich ošetření vhodným materiálem.
2. Nájemci jsou povinni zajistit mytí podlahy a schodů podle potřeby, jinak alespoň jednou týdně.
3. Povinnost úklidu dle předchozích odstavců tohoto článku nemají nájemci starší 75ti let a ti, kterým tuto povinnost promine příslušný domovník z důvodu jejich nepříznivého zdravotního stavu.
4. Úklid se řídí rozpisem zpracovaným příslušným domovníkem.
5. Při neplnění povinností dle odst. 1 a 2 tohoto článku může pronajímatel po nájemci požadovat finanční náhradu ve výši, která odpovídá částce vynaložené pronajímatelem na provedení těchto prací a činností třetí osobou.
6. Nájemci, kteří svůj byt podnajmou v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zodpovídají za provádění úklidu podnájemcem. V případě, že tento nebude úklidovou povinnost plnit, bude provádění úklidu zajištěno třetí osobou. Náklady za tuto činnost budou pronajímatelem požadovány po příslušném nájemci.

VII.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech obrácených do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo a podobné předměty. Tyto je nutno věšet pouze v prostorách k tomu určených. Pokud tyto prostory určeny nejsou, je třeba dodržet estetické požadavky.
2. Květiny v oknech, na balkonech a lodžích musí být umístěny tak, aby byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání nesmí voda stékat dolů nebo promáčet stěny.

VIII.

Sklepy

1. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
2. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.
3. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, je nájemce povinen učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
4. Sklepy domů s lokálním topením jsou určeny především k ukládání paliva.
5. Nájemce, pro něhož je dovezeno palivo, je po jeho uložení povinen se postarat o řádný úklid chodníků a společných prostor v domě po jeho uložení. Palivo je povinen uložit do sklepa bez prodlení.

6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a jejich části, kouřit a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby uložené věci ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo zdrojem nepříjemného zápachu.

IX.

Elektrina, plyn a ostatní zařízení v domě

1. Hlavní uzávěry vody, plynu a elektrického proudu musí být označeny viditelnými orientačními nápisy.
2. Ke komínovým dvířkám, požárním hydrantům, hlavním uzávěrům, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.
3. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům včas oznámeno, a to pokud možno ještě před jejich uzavřením. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen k tomu oprávněná osoba.

X.

Otevírání a uzamykání domu

1. Pro zabezpečení domu a majetku, který se v něm nachází, jsou nájemci povinni vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
2. V domech, kde není funkční automatické uzamykání, jsou nájemci povinni zamykat vchodové dveře domu celodenně.
3. Nájemci mohou umožnit vstup do domu pouze své vlastní návštěvě a osobám, které v domě bydlí. Dále jsou nájemci povinni umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (Policii ČR, zdravotní pohotovosti, osobám provádějícím plánové nebo havarijní opravy, hasičskému záchrannému sboru, zástupci pronajímatele, poštovním doručovatelům apod.)
4. V případě, že nájemce zjistí přítomnost nepovolaných osob v domě, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Policii ČR.

XI.

Klid v domě

1. Nájemce je povinen činit vhodná opatření a chovat se tak, aby neobtěžoval sousedy nadměrným hlukem. Není povoleno provozovat zdroje soustavného nebo dlouhotrvajícího hluku či vibrací, i kdyby nepřesahovaly povolené limity.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat pračky, ždímačky a jiné hlučné přístroje, případně vykonávat jakoukoliv činnost

způsobující hluk. Rovněž je třeba ztlumit audiovizuální techniku tak, aby zvuky nebyly slyšet v sousedních bytech.

3. Dojde-li k zásahu do pokojného stavu /porušování zásad občanského soužití, sousedské vztahy, apod./, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu veřejné moci.

XII.

Domovník

1. V každém domě se ustanovuje domovník.
2. Domovníka ustanoví Rada obce Bludov s jeho předchozím souhlasem.
3. Domovník je ustanoven do funkce na dobu tří let. Pokud neplní řádně své povinnosti, může být Radou obce Bludov kdykoliv odvolán.
4. Domovník dbá o klid a pořádek v domě i přilehlém okolí.
5. Domovník má zejména tyto práva a povinnosti:
 - sledovat stavební stav domu a včas upozorňovat Obecní úřad obce Bludov na zjištěné nedostatky a uplatňovat vůči němu požadavky na opravy a údržbu domu,
 - organizovat využívání společných prostor v domě,
 - rozepisovat týdenní služby nájemníků pro úklid společných prostor, jakož i zimní údržbu,
 - dbát na dodržování tohoto domovního řádu nájemci.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen Radou obce Bludov, a to na základě usnesení č.1125/R/17 ze dne 22.5.2017.
2. Co je stanoveno v tomto domovním řádu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, podnájemce, členy jejich domácností a jejich návštěvy.
4. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů.
5. Tento domovní řád nabývá účinnosti dne: 1.6.2017.

V Bludově dne 30.5.2017

Obec Bludov
Ing. Pavel Ston
starosta