

Domovní řád

Rada obce Čížkovice na svém zasedání dne 27. 12. 2017 č. usnesení 27/12/17, schvaluje tento Domovní řád- pravidla užívání obecních bytů a domů, které jsou ve vlastnictví obce.

Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy vydává obec Čížkovice tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, společných částí domu a jejich zařízení, která jsou ve vlastnictví obce.
- 2) Tento domovní řád je závazný pro nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto obec očekává, že nebude docházet k jeho porušování.
- 3) Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.

I) Práva a povinnosti nájemníků

- 1) Nájemník bytu má zejména právo:
 - a) vyžadovat po obci, aby mu předala najatý byt ve stavu způsobilosti k řádnému užívání a zajistila plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
 - b) vyžadovat po obci, aby v přiměřené lhůtě odstranila závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemníkovi v jejich řádném užívání,
 - c) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením, které jsou zajišťovány prostřednictvím obce, která provádí správu obecních bytů,
 - d) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu, které musí vždy schválit pronajímatel (obec Čížkovice).
- 2) Nájemník bytu má zejména povinnosti:
 - a) užívat najatý byt v souladu s jeho domovním řádem a nájemní smlouvou,
 - b) najatý byt řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat obci závady v bytě, které je povinna odstranit obec,
 - c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají. Neučiní-li tak, odstraní je po upozornění povinného nájemníka obec na jeho účet,
 - d) povolit vstup do najatého bytu pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů či provést inventuru a byl na nutnost zpřístupnění bytu předem upozorněn,
 - e) umožnit v bytě instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody a odečet naměřených hodnot, a dále provést servis a revize plynového a elektrického zařízení v majetku obce,
 - f) v určené výši a v termínech stanovených obcí platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu,
 - g) včas hlásit změny v počtu osob, které bydlí v bytě,
 - h) po skončení nájmu bytu předat obci na jeho výzvu byt vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od obce v průběhu nájmu, chybějící zařízení a poškození bytu, které nevyplývá z běžného opotřebení, obci uhradit ve stanovené lhůtě,
 - ch) seznámit s domovním řádem i své návštěvníky, kteří jsou povinni tento domovní řád dodržovat.

II) Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí

- 1) Každý nájemník bytu obdrží od obce klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Při přebírání bytu obdrží nájemník též klíč od vchodových dveří do bytu.
- 3) Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat po příchodu a opuštění dům a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu i tyto prostory.

III) Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemníci bytů a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě.
- 2) Nájemníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. A to zejména:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích,
 - b) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení, apod.
- 3) Nájemník a osoby s ním bydlící, jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě, např. sklepní box, půdní prostory, odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit jej. Je-li užívání společného zařízení spojeno se spotřebou vody nebo energie, je nájemník po skončení jeho užívání povinen obci spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- 4) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny obce a ve stanové lhůtě odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit obec na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornila.

IV) Klid v domě

- 1) Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
- 2) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem.
- 3) Pokud je nájemce bytu nucen povolit nadměrný hluk v bytě, oznámí to předem sousedům. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na nejkratší dobu.

V) Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- 1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z okna bytu.
- 2) Komunální odpad se odkládá do popelnic ve vlastnictví nájemníků či kontejnerů určených pro dům.
- 3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, obec vyzve k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí obec nápravu na účet nájemníka.
- 4) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem obce. To platí i o instalaci televizních, rozhlasových a jiných antén a jejich svodů.
- 5) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

VI) Informace v domě

- 1) Na fasádě každého domu umísťuje obec číslo domu. Označuje též podlaží, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě apod.
- 2) Nájemníci bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami.
- 3) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem obce a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

VII) Údržba a opravy domu se řídí nařízením vlády č.308/2015Sb. Ve znění pozdějších předpisů, kterými se provádí občanský zákoník

- 1) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- 2) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- 3) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Roční limit nákladů

- a) přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- b) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.
- c) Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, zajišťuje na požádání nájemníků obec s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.

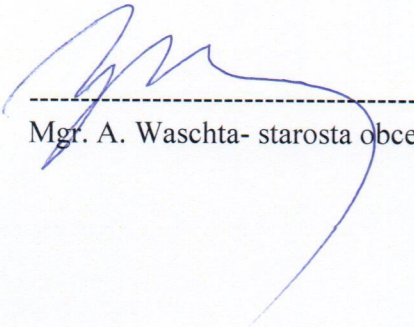
VIII) Chov domácích zvířat

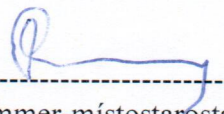
- 1) Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve obec jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se obec na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 2) Nájemci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody, které způsobí v domě, jeho obyvatelům a návštěvníkům nebo na obecním majetku.
- 3) Nájemníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní nájemníky v domě v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 4) Vyдалa-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

IX) Ustanovení společná a závěrečná

Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a obcí, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán obce. Rozhodování o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce vyhrazuje zákon radě (§ 102 odst. 2 písm. m) zákona s možností svěřit rozhodování obecnímu úřadu či radě - § 102 odst. 3 zákona).

V Čížkovicích dne: 24.12.2017


Mgr. A. Waschta- starosta obce


P. Kimmer-místostarosta