



DOMOVNÍ ŘÁD

ČL. 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových a nebytových jednotek a společných prostor v domě tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující vlastníkovi domu a všem nájemcům řádný výkon jejich práv.
- Domovní řád konkrétně upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava společných práv a povinností vlastníkem bytového domu a nájemci bytů se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v budově.

ČL. 2 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A UŽIVATELŮ BYTŮ

- Základní práva a povinnosti pronajímatele a uživatelů bytů (tzn. nájemců bytů, osob užívajících byty na základě jiných právních titulů a osob užívajících byty bez právního důvodu) vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.
- Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájem bytu lze vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
- Uživatel bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli jakékoliv změny v počtu osob, které žijí s uživatelem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uživatel uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
- Při zániku nájmu je nájemce povinen vyklizený byt odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a po splnění udržovací povinnosti dle čl. 4.

ČL. 3 PROHLÍDKY DOMU A BYTU

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda uživatel byt užívá řádným způsobem, případně z důvodu oprav, montáže měřicích a regulačních technik a jejich kontroly a odečtu.

ČL. 4 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY

Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Je-li to podle zvláštních předpisů třeba, musí si rovněž vyžádat povolení příslušného správního orgánu. Jde zejména o instalaci nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového vedení a vyměňování kamen, zejména osazováním plynových a olejových kamen, vysekávání otvoru do komínu, zazdívání nebo prorážení oken, přemístování dveří, zřizování nebo bourání přiček apod. Pronajímatel může žádat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za případnou škodu vzniklou neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrného elektrického nebo plynového zařízení (příp. bojleru) je uživatel povinen předem projednat s příslušnou energetickou, popř. plynárenskou společností.

ČL. 5 UDRŽOVACÍ POVINNOSTI UŽIVATELE BYTU

Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s užíváním bytu ve smyslu ustanovení § 2257 občanského zákoníku. Pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Ve smyslu tohoto nařízení se drobnými opravami rozumí zejména opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, misících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavěných skříní, opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodu, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodu a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, výměny uzavíracích ventilů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt. Nesplní-li uživatel bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného průtahy pronajímateli potřebu těchto oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou neplněním této povinnosti. Uživatel bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění uživatele bytu závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

ČL. 6 UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou přiděleny k vyhrazenému užívání jednomu nebo několika určitým uživatelům, se užívá k účelům, ke kterým byly určeny. Chodby, schodiště, vchody, průjezdy, chodníky, okolí domu, dvory, půda a jiné společné prostory se udržují volně a průchodně. V žádných společných prostorách domu ani jinde v obytných domech, pokud pro ně pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárně-bezpečnostním předpisům, není dovoleno umísťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky. Umísťování jakýchkoliv předmětů patřících uživatelům bytu ve společných prostorách není dovoleno. Nájemci jsou dále povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům k zařízení CO a zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky hořlavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné aby nebylo užíváno otevřeného ohně, a hlásit pronajímateli závady v domě ohrožující bezpečnost a pořádek. Pronajímatel neodpovídá za poškození či odcizení způsobené na uložených věcech třetí osobou.

ČL. 7 UDRŽOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- V případě, že pronajímatel službu úklidu vnitřních společných prostor domu nezajišťuje, zajišťují uživatelé bytu úklid společných prostor v domě a v okolí domu včetně přístupového chodníku sami. Uživatelé bytu jsou povinni se při zajišťování úklidu pravidelně střídát, přičemž si sami dohodnou systém určování konkrétního uživatele, který má v příslušném období zajišťovat úklid. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jedenkrát týdně. Současně je nutno nejméně jedenkrát týdně čistit i schody do sklepa, volné prostory ve sklepech a zajistit úklid přístupového chodníku k domu. V zimním období je nutno dle potřeby odstraňovat sníh, náledí a zajišťovat schůdnost přístupového chodníku k domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika uživatelům, se starají tito uživatelé sami. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nebo jiného okolí domu uživatel bytu či nebytového prostoru nebo jiná zjištěná osoba, je dotčený povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad. V případě zjištění odložených věcí uživatelů bytu ve společných prostorách, které k tomu nejsou určeny, které po předchozím písemném upozornění uživatelé nevyklidí, má pronajímatel právo provést vyklizení a likvidaci těchto věcí s tím, že náklady s tím spojené budou rozúčtovány všem uživatelům.
- Chov domácích zvířat nesmí způsobovat potíže nepřiměřené poměrům v domě. Zvířata nesmí znečišťovat a poškozovat byt ani společné prostory domu a okolí. Uživatelé bytu jsou povinni ukládat komunální odpad do nádob k tomu určených a na sběrných stanovištích udržovat pořádek a čistotu. Větrání bytu do vnitřních prostor domu není dovoleno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.
- Uživatelé jsou povinni označit si poštovní schránku jménem a příjmením, číslem bytu a poschodím, přidělený sklep číslem bytu a v případech sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

ČL. 8 OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

Pokud jsou u domovních dveří umístěny zvonky do bytu všech uživatelů, musí být vstupní domovní dveře z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i uživatelů trvale uzavřeny.

ČL. 9 SUŠENÍ PRÁDLA

Sušení prádla na oknech je dovoleno jenom takovým způsobem, aby nezpůsobovalo potíže nepřiměřené poměrům v domě.

ČL. 10 VYKLÁDÁNÍ A VYVEŠOVÁNÍ VĚCÍ

Vykládání koberců a podobných předmětů v oknech není dovoleno. Květiny v oknech, apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezpůsobovala škodu na domě, jiným nájemcům či třetím osobám.

ČL. 11 KLEPÁNÍ A ČIŠTĚNÍ

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty z oken není přípustné. Je možno tak činit jen na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Na chodbách a schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

ČL. 12 KLID V DOMĚ

Uživatelé bytu a příslušníci jejich domácností jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele domu nadměrným hlukem. V době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin, nesmí být způsobován jakýkoliv hluk. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící hluk. Rovněž je nutné ztlumit televizní a rozhlasové přístroje a veškeré audio přístroje.

ČL. 13 INFORMAČNÍ NÁSTĚNKA

Pronajímatel zřizuje informační nástěnku, která bude v každém vchodě obecního domu, je umístěna ve společných prostorech, u hlavních vchodových. Pronajímatel bude využívat tuto nástěnku pro informování nájemců. Nájemce je povinen tuto nástěnku kontrolovat nejméně jednou týden. V případě urgentní potřeby předat informaci nájemcům může pronajímatel použít i jiné informační prostředky, např. telefonní hovor, SMS, obecní rozhlas.

ČL. 14 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
- Schváleno usnesením č. 20231204/08/07 dne 04. 12. 2023
Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 01. 01. 2024.

V Mířkově dne 01. 01. 2024

Datová schránka: kxma8d6
Česká Spořitelna č. ú: 761446349/0800

IČO 00572659
obec@mirkov.cz

tel:+420 379 493 152
<https://www.mirkov.cz>