

Obecní zastupitelstvo Obce Nebužely vydává v rámci samostatné působnosti podle § 10, odst. 1, zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníka v platném znění tento

## **Domovní řád č. 1/2013**

Obec Nebužely jako vlastník obecních domů vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování bytového fondu pro nájemce obecních bytů tento domovní řád.

### **I.**

#### **Obecná ustanovení**

1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů i nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.

### **II.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu a bytu s výjimkou drobných oprav.
3. Provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu. Souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů.
4. Pronajímatel oznamuje zásadní změny týkající se nájemného a poplatku za služby nájemníkům předem na vývěsce v domě. Změny výše nájemného a poplatku za služby vyplývající ze zákonné úpravy cen se promítají do výpočtového listu nájemného. Vlastní nájemní smlouva se při tom nemění.
5. O vrácení a převzetí bytu se sepisuje zápis, v němž se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí se zjištěné závady.
6. Pronajímatel zajišťuje malování chodeb a schodišť a hrubý úklid po malování.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce byt užívá řádným způsobem.

### **III.**

#### **Povinnosti nájemce bytu**

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt po dobu stanovenou ve smlouvě.
2. Platit úhradu za nájem a služby spojené s užíváním bytu podle uzavřené nájemní smlouvy. Případné doplatky spojené s užíváním bytu je povinen uhradit ve stanovené lhůtě po vyúčtování.

3. Provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním na vlastní náklady.
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 na to, aby zajistil i ostatním nájemníkům 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 nájmu a poplatky za služby (počet osob).
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele.
9. Po zániku práva na užívání bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém byt převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení). Nahlásit ukončení nájmu nejméně jeden měsíc předem.
10. Umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly provedení oprav.
11. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo poplatek za služby do 5. dne po dni splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby spojené s bydlením za dobu delší než 3 měsíce, může pronajímatel požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

#### IV.

##### Práva nájemce bytu

1. Upozornit pronajímatele na závadu, která znemožňuje řádné užívání bytu a požadovat její odstranění.
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 za služby spojené s nájmem bytu, pokud je pronajímatel řádně neplní.
4. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat vedle bytu i společné prostory a společné zařízení domu způsobem stanoveným v tomto domovním řádu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby).

#### V.

##### Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu. Vchody, schodiště, chodby, dvory,

zahrady a ostatní společné prostory se udržují volně. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoli předmětů, nepatřících do vybavení domu.

2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
3. Po dohodě s pronajímatelem je možno v domě vymežit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol a sáněk. V jiných prostorách nelze tyto předměty skladovat.
4. Není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými nájemci části společných prostor (části chodeb, schodišť, půd atd.)
5. Zařízení pro civilní obranu není určeno pro běžné užívání, způsob užívání stanoví zvláštní předpisy.
6. Smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob na určeném místě. Nájemci mohou sběrné nádoby během týdne umístit na společném dvoře, pokud zajistí, aby v den odvozu odpadu byly sběrné nádoby přístupny z veřejného prostranství.
7. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
8. Na chodbách, schodištích, půdách a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
9. Úklid společných prostor – chodeb, schodišť, půdy, dvora, zahrady, okolí garáží atd. včetně údržby zeleně v zahradě a dvoře si zajišťují nájemci po vzájemné dohodě na vlastní náklady. V případě, že nedojde mezi nájemci k dohodě, zajistí úklid společných prostor pronajímatel na své náklady, které následně promítne do ceny poskytovaných služeb.
10. Není dovoleno vystupovat na střechy domů.

## VI.

### Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor

1. Čištění veřejných chodníků podél zastavěné plochy domu zabezpečuje pronajímatel. Pokud znečištění způsobil nájemce, je povinen je odstranit (např. po uhlí).

## VII.

### Informační a jiná zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěny jen se svolením vlastníka domu. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů obce, je možné toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Televizní a satelitní antény nelze umístit na průčelích ani na střechě domu, pokud je na domě umístěna společná anténa umožňující příjem televizního signálu.
3. Informace pro nájemníky oznamuje správce na vývěsce v domě.

## VIII. Klíče

1. Vlastník domu při předání bytu předá nájemci jedny klíče od bytu a jedny klíče od vchodových dveří domu.
2. Při skončení nájmu bytu je uživatel povinen odevzdat vlastníku domu všechny klíče, které má k zámkům v domě.
3. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.
4. Klíče od uzamykatelných prostor uvnitř domu jsou uloženy v místě individuálně určeném. Je nutné zabezpečit možnost přístupu k hlavním uzávěrům vody, plynu.

## IX. Osvětlení

1. Společné prostory jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není třeba trvalého osvětlení, mohou být schodiště i chodby opatřeny schodišťovým spínačem. Vypínač musí být v každém poschodí a vedle hlavních vchodových dveří.
2. Spotřeba elektrické energie pro osvětlení společných prostor je hrazena společně se službami spojenými s užíváním bytu v poměru podle počtu osob v jednotlivých domácnostech.
3. Elektrickou energii pro osvětlení společných prostor nelze využívat k jiným účelům. Povinností všech nájemců je dbát na hospodárny provoz osvětlení a používat osvětlení pouze po nezbytně nutnou dobu.

## X. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 5.00 do 21.00 hodin v období od 1.4. do 30.9. a od 6.00 do 20.00 hodin v období od 1.10. do 31.3.
2. Po dohodě s vlastníkem domu a všemi uživateli bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech uživatelů a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinnosti.

## XI. Praní prádla, úklid bytu

1. Uživatelé bytů jsou povinni provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušili ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, zápachem apod.) Praní prádla, úklid bytu a další činnosti způsobující hluk lze provozovat v době od 8.00 do 20.00 hodin.

## XII. Klepání a čištění koberců

1. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat pouze na místech k tomu určených (dvůr, zahrada), co nejdále od oken obytných místností. Znečištěný

prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání a shazování jakýchkoliv předmětů z oken není dovoleno.

### XIII.

#### Sklepy a ukládání paliva

1. Pokud náleží k bytu sklep, je tento přístupný nájemci po celou dobu užívání bytu. Sklepy lze užívat např. k ukládání paliva. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, je nájemce bytu povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
2. Nájemce je povinen dbát, aby sklepní okénka byla řádně uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, případně hlodavců.
3. Ve sklepech je zakázáno provozovat jakoukoli činnost nesouvisející s užíváním bytu.
4. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat ihned po dovezení paliva o jeho uklizení a řádné očištění chodníků a společných prostor v domě, které byly tímto znečištěné.
5. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.

### XIV.

#### Vykládání věcí

1. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.

### XV.

#### Domácí zvířata

1. Chov drobného domácího zvířectva, psů a koček je povolen jen po předchozím souhlasu majitele domu a na základě splnění podmínek stanovených souvisejících obecně závaznými vyhláškami.
2. Držitel zvířete je povinen ihned odstranit jakékoliv znečištění způsobené jeho zvířetem ve společně užívaných prostorech.

### XVI.

#### Klid v domě

1. Klid v domě je stanoven od 22.00 hodiny večerní do 6.00 hodiny ranní. V této době se v bytě i v celém domě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemce. Toto ustanovení se vztahuje i na dvory, zahrady a ostatní prostory, které užívají nájemci bytů společně.
2. Nájemci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, zápachem, kouřem a podobně.

## XVII.

### Garážování motorových vozidel

1. Držitel motorového vozidla je povinen pečovat o vozidlo tak, aby nemohlo dojít k požáru a aby nebylo ohroženo životní prostředí.
2. Držitel motorového vozidla zodpovídá za to, že vozidlo nebude nadměrně znečišťovat okolí domu, a že nebude zbytečně nechávat běžet motor naprázdno.
3. Je zakázáno vylévat zbytky pohonných hmot, olejů a čistících prostředků do kanalizačních odpadů.
4. V jiných prostorách než v garážích či na parkovištích nelze motorová vozidla umísťovat.

## XVIII.

### Společná a závěrečná ustanovení

1. Nájemci bytů v domě mají právo vybrat si (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 v jím spravovaném domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům bytů.
3. Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako přestupek podle zákona č. 200/1990 Sb. v platném znění.
4. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze stávajících právních předpisů a norem platných ke dni účinnosti.

Tento domovní řád byl schválen obecním zastupitelstvem dne 11.6.2013 a nabývá účinnosti 15 dní po jeho vyhlášení.

Ing. Petra Jáchymstálová  
místostarostka obce

Ing. Jan Čermák  
starosta obce

Vyvěšeno:

Sejmuto: