

Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Žlutice

Starostka města Žlutice vydává svým rozhodnutím ST/2024/11/10 ze dne 25.11.2024 s účinností od 26.11.2024 níže uvedená „Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu“ ve vlastnictví města Žlutice (dále jen „Domovní řád“)

DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád blíže konkretizuje práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, které vyplývají z nájemního vztahu. Dále Domovní řád upravuje provozně technické záležitosti související s užíváním bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu a se správou domu.

Článek I Klid v domě

Základním předpokladem dobrého soužití, nájemníků a ostatních uživatelů bytů, společných a nebytových prostor domu (dále jen „nájemce“), je dodržování klidu v domě.

(1) Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem. Chápe se tím i šetrné zavírání dveří do domu po celý den.

(2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoli hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba především v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku, aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.

(3) Noční klid je od 22:00 do 06:00 hod a nájemci jsou ho povinni respektovat.

Rušením nočního klidu může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku.

Článek II Otevírání a zavírání domu

(1) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech nájemců 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) Nájemci jsou povinni v domech, kde není funkční automatické uzamykací zařízení, zamykat vchodové dveře bytového domu celodenně.

(3) Umožnit vstup do domu můžou nájemci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (zástupci vlastníka

domu, policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

(4) V případě že nájemce zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující lidé bez domova, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

(5) Nájemci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

Článek III Osvětlení domu

(1) Ve společném zájmu všech nájemců, je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

(2) Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

Článek IV Klíče a jejich užívání při řešení poruch, havárií a jiných vážných situací v domě

(1) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u domovníka nebo odpovědné osoby v domě určené správcem. Duplikáty klíčů jsou uloženy u správce, provádějícího správu domu.

(2) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech a nebytových prostorech nájemců, se všem nájemcům ukládá, aby při své nepřítomnosti v domě (jak dlouhodobé, tak i kratší, když není znám způsob jejich okamžitého vyrozumění) sdělili domovníkovi, správci nebo svému sousedovi způsob vyrozumění, případně kontakt na osobu, která v případě nouze byt, nebytový prostor nebo společný prostor zpřístupní. Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a prostor bude otevřen na náklady nájemce.

Článek V Užívání bytů v domě a jejich stavební úpravy

(1) Nájemce má právo provést v bytě změny jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu v bytě provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou v bytě k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Provede-li nájemce změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, uvede byt do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu bytu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele byt do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

(2) Písemný souhlas vlastníka domu nenahrazuje nájemci povolení nebo souhlas stavebního úřadu, pokud je pro tento druh prováděných stavebních prací a úprav nutný.

(3) Užívání bytu nájemcem může být jenom k účelu, pro který je stavebně zkolaudován. Podnikání nájemce v bytě či domě, (dále jen „místo podnikání v domě“) je možné jenom v případě písemného souhlasu vlastníka domu a při dodržení příslušných ustanovení platných právních předpisů ze strany nájemce (rekolaudace užívaného prostoru k účelu podnikání.). Souhlas vlastníka domu pro podnikání nájemce v bytě či domě spojené s návštěvami klientů, dodavatelů, odběratelů nebo spojené s využíváním služeb spojených s užíváním místa podnikání v domě bez vlastního měření (teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, STA, atd.) a dále spojené se sníženou kvalitou bydlení všech nebo některých nájemců v domě (zvýšená hluchnost, prašnost, zápach, nebezpečí vzniku požáru, ekologických havárií apod.) je mimo jiné podmíněn souhlasem podnikajícího nájemce s hrazením přiměřeně zvýšené úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu pro podnikání bez vlastního měření které jsou rozúčtovány podílově, mezi všechny nájemce domu (teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, atd.) v souladu s platnou legislativou.

V případě nedodržení tohoto postupu bude toto vůči nájemci podnikajícímu v bytě nebo společných částech a prostorách domu bez souhlasu vlastníka domu důvodem k ukončení nájmu.

(4) Nájemce je povinen v jím užívaném bytě na základě požadavku vlastníka domu umožnit provedení oprav, rekonstrukcí a dalších činností plynoucích z povinnosti údržby, oprav a řešení havarijních stavů na společných částech domu umístěných v bytě nájemce, jako i umožnit instalaci poměrových měřidel a indikátorů pro rozúčtování nákladů za dodávku tepla, teplé užitkové a studené vody nájemci.

(5) Nájemce zodpovídá za udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Nájemce je povinen provádět drobné opravy v bytě v rozsahu dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Článek VI

Užívání společných prostor a zařízení domu

(1) Společné části, prostory a zařízení domu (dále jen „společné prostory“) jsou nájemci povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

(2) O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně vlastník domu.

(3) Společné prostory a zejména únikové cesty k požárním zařízením musí být volné. Přístupy k uzávěrům médií musí být neustále dostupné a vlastníkem domu označené dle platných legislativních norem. Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly bez souhlasu vlastníka domu ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou nájemci povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích (místnostech sklepů) a jiných k tomu určených místech nebyly zdrojem šíření hmyzu a

hlodavců. V případě umístění a odložení věcí v těchto prostorech nájemcem bez souhlasu vlastníka domu nebo domovníka domu a věcí, které mohou způsobit škody na majetku nebo zdraví nájemců, je vlastník domu oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit na náklad tohoto nájemce. Uvedeným jednáním může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku.

(4) Ve všech společných prostorech a částech domu je přísně zakázáno kouřit. Porušení tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce a nájemní smlouvy.

(5) Společné části domu, určené ke společnému užívání nájemců jsou zejména:

- střecha,
- základy domu,
- izolace,
- hlavní svislé i vodorovné konstrukce,
- vstupní dveře vchodů do domu,
- schodiště,
- chodby,
- výtah,
- technické prostory,
- společné televizní antény nebo antény satelitních televizí i internetu a jejich rozvody včetně účastnických zásuvek,
- měřiče nebo indikátory tepla včetně ventilů otopných těles,
- rozvody a poměrové měřiče teplé a studené vody mimo bytových rozvodů za vodoměrem,
- kanalizace,
- rozvody elektřiny umístěné před hodinami nájemců,
- vnější části vstupních dveří do bytů,
- vnější části oken bytů,
- konstrukce balkonů a lodžii a další prostory, které jsou v souladu s platnou legislativou vymezené vlastníkem domu.

(6) Zvláštní režim platí pro využívání výtahů. Jejich užívání všemi nájemci je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Cenu služby za užívání výtahů jsou povinni platit všichni nájemci, a to i při nepravdělném užívání. Všem nájemcům je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu subjektu, který smluvně provádí servis a provozování výtahu v domě.

(7) V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení nebo v případě zjištění vandalizmu nájemcem spojeného s výtahem, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu, vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností takto jednajícího nájemce uhradit náklady spojené s prováděním zásahu nebo opravy. V případě, že nájemce odmítne tuto povinnost splnit, bude vlastník domu vymáhat tyto náklady na takto jednajícího nájemce soudně a bude tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy.

Článek VII

Nakládání s domovním odpadem

Pro likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (popelnice nebo kontejnery) kromě tříděného odpadu (plasty, papír, sklo, nápojové kartony). K ukládání tříděného odpadu slouží speciální kontejnery s označením druhu odpadu. Mimo nádoby na odpad nelze do tohoto prostoru odkládat jiný odpad (obalový materiál, nábytek, stavební suť), pro které je městem určeno zvláštní místo (sběrný dvůr). Nájemci nesmí vyhazovat jakýkoliv odpad, včetně zbytků jídel z oken bytů a společných prostor. Zakázáno je také odkládání (krmení) jídla pro zvířata ve společných prostorách a okolo domu.

Článek VIII

Zajištění čistoty a pořádku v domě

(1) Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni podílet se podle zpracovaného rozdělovníku na úklidu společných prostor v domě (zametání a mytí schodů, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, osvětlovacích zařízení, zábradlí, vchodových dveří), čištění a odklizení sněhu z chodníků tvořících přístup do domu včetně jejich posypu, udržování pořádku na trávnících v bezprostředním okolí domu (dále jen „úklid domu“).

(2) Rozdělovník na odklizení sněhu z přístupových chodníků do domu včetně jejich posypu, úklid sklepních prostor a úklid okolí domu (je identický s rozdělovníkem na úklid společných prostor), bude vždy na kalendářní rok vyvěšen domovníkem domu nebo správcem domu na nástěnné informativní tabuli každého vchodu domu.

(3) Mytí schodů mezi jednotlivými podlažími domu zajistí nájemci minimálně 1 x týdně na každém patře, ke kterým náleží dané podlaží na základě vzájemné dohody.

(4) Zodpovědnost jednotlivých nájemců za čistotu společných prostor a úklid sněhu dle rozdělovníku (dále jen „úklid společných prostor“) trvá vždy od pondělí do neděle příslušného týdne.

(5) V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému na základě projednání a odsouhlasení změny s domovníkem nebo správcem domu. Náhradník svým podpisem na rozdělovníku stvrdí, že se změnou souhlasí a je si vědom osobní odpovědnosti za provedení stanoveného úklidu, včetně možných sankcí.

(6) Každý nájemce svým podpisem a uvedeným datem potvrdí provedený úklid společných prostor v evidenci o provedeném úklidu společných prostor, kterou vede domovník (správce) domu. Domovník domu (odpovědná osoba určená správcem domu), bude pravidelně kontrolovat kvalitu prováděného úklidu společných prostor a plnění úklidu podle zpracovaného rozdělovníku.

(7) Z úklidu sněhu budou automaticky vyřazeni nájemci starší 65-ti let a nájemci, kterým v tom brání jejich zdravotní stav. O vyřazení rozhodne správce domu.

(8) Za samozřejmé se považuje, že mimořádně a bez zbytečného odkladu provede každý nájemce úklid v případě, že dojde k znečištění společných prostor v důsledku malování, stavebních úprav bytu či nějakou jinou činností nájemcem prováděnou (objednanou) prací.

(9) V případě bezdůvodného neprovedení úklidu určeným nájemcem podle rozdělovníku nebo v případě, že znečištění nájemce způsobil a toto znečištění neprodleně neodstranil, je vlastník domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad nájemce.

(10) Zajištění provádění úklidu domu je možno zajistit vlastníkem domu na základě požadavku minimálně nadpoloviční většiny všech nájemců domu, jako placenou službu spojenou s užíváním bytů a domu na náklady nájemců. V tomto případě všechny nebo některé s nájemci dohodnuté uvedené povinnosti v provádění úklidu domu přecházejí z nájemců na subjekt provádějící úklid domu na základě smlouvy nebo dohody uzavřené mezi ním a vlastníkem domu. Náklady na takto poskytovanou službu budou ročně rozúčtovány dle počtu osob užívajících byt nájemce v smluvně sjednaných cenách. Domovník domu (správce domu) je povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu domu sjednaným dodavatelem služby a v případě zjištění nedostatků neprodleně přijímat opatření k jejich odstranění.

Článek IX

Zajištění tepelné pohody v domě

(1) Nájemce je povinen po dobu topné sezóny zajistit vytápění všech místností svého bytu tak, aby minimální vnitřní teplota v jeho bytě neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu. Pokud by nájemce udržoval v obytných místnostech bytu teplotu nižší, než cca 17°C, mohlo by to mít za následek poškození bytu i domu (např. vznik plísní, poškození obvodového pláště domu, atd.), zhoršení podmínek bydlení, způsobení škod na bytech a navýšení nákladů na vytápění bytů u ostatních nájemců. V případě, že nájemci bude prokázáno, že z důvodu nedodržení výše uvedené minimální teploty místností jeho bytu dojde ke způsobení škody na majetku pronajímatele nebo ostatních nájemců a ke zvýšení nákladů na vytápění, bude tento nájemce povinen škodu na majetku nebo zvýšené náklady na vytápění ostatních nájemců uhradit.

(2) Nájemcům není povoleno provádět větrání bytů do vnitřních prostorů domu. Větrání společných prostor je nutné nájemci zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku nájemců a k pronikání hlodavců či vstupu cizích osob do domu.

Článek X

Chov domácích zvířat

(1) Každý nájemce nese zodpovědnost za domácí zvířata, která chová ve svém bytě, a současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a znečišťování společných prostor včetně okolí domu.

(2) Nájemci je dovoleno chovat pouze zvířata, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata je dovoleno chovat pouze v případě, že jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.

(3) K chovu více než dvou psů nebojového plemene nebo koček, každého psa bojového plemene, k chovu jedovatých a jinak životu nebezpečných zvířat v bytě je nutný písemný

souhlas správce domu. Toto ustanovení se nevztahuje na drobné nejedovaté živočichy jako rybičky, křečky apod.

(4) Nájemce, který je chovatelem psa či kočky, je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), kterou prokazuje platným dokladem vystaveným veterinářem.

(5) Nájemci, kteří jsou chovateli psů, jsou povinni chov ohlásit správci domu, který má právo požadovat osobně nebo prostřednictvím domovníka domu předložení dokladu o registraci psů u příslušného městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.

(6) Nájemce, který je chovatelem domácích zvířat, je povinen dbát na to, aby jeho zvířata neznečišťovala společné prostory domu, přístupové chodníky a pozemky v okolí domu. Venčení psů je přípustné jenom v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou a nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvířata je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem. Není dovolen chov jakýchkoliv zvířat ve společných částech a prostorách domu včetně sklepů.

(7) V případě nerespektování uvedených zásad chovu zvířat a v případě opakovaných stížností na zápach, hluchost, znečišťování okolí či prostorů domu apod. může vlastník domu chov těchto zvířat zakázat.

Článek XI

Pěstování květin a sušení prádla na balkonech domu

(1) Při pěstování květin na oknech a balkonech musí nájemce dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích a tím nedocházelo k narušení fasády domu.

(2) Veškeré věci odložené na oknech a balkonech musejí být nájemci zajištěny proti pádu.

(3) Je přísně zakázáno krmit holuby v oknech a na balkonech domu. V případě způsobení škody na majetku vlastníka domu nebo ostatních nájemců nerespektováním uvedených zásad bude ze strany vlastníka domu provedeno vůči viníkovi vymáhání finančních náhrad nutných k sjednání nápravy a náhradě škody.

Článek XII

Klepání a čištění předmětů

(1) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je nájemcům dovoleno pouze mimo dům na místě k tomu určeném.

(2) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty z oken a balkonů je nájemcům přísně zakázáno.

Článek XIII

Informační zařízení v domě

(1) Vývěsky a jiná informační zařízení pro sdělení adresované nájemcům ze strany domovníka domu, správce domu a vlastníka domu, jsou umístěny uvnitř domu na místech pro tento účel zřízených.

(2) Správce domu zabezpečí umístění nástěnné informační tabule (vitríny) na viditelném místě v přízemí každého hlavního domovního vchodu, na kterou bude vyvěšen tento domovní řád a všechny potřebné informace a údaje, které slouží pro informovanost nájemců.

(3) Součástí informací pro nájemce uveřejňované na nástěnných informačních tabulích (vitřinách) budou informace o důležitých kontaktních telefonních číslech (policie, zdravotní záchranné služby, hasičů, havarijní služby atd.), jakož i informace týkající se užívání, provozování, správy, údržby a oprav domu, bytů a společných prostor.

(4) Správce domu zabezpečí označení všech hlavních uzávěrů (vody, plynu, elektřiny, požárních zařízení, atd.), k nimž musí být zabezpečen přístup. Dále správce domu zabezpečí na informačním zařízení v domě, zveřejnění evakuačních plánů a únikových cest pro případ vzniku mimořádných situací (požár, výbuch, atd.)

(5) Nájemce není oprávněn jakkoliv manipulovat s výše uvedenými hlavními uzávěry. Nájemce je může uzavřít jedině v případě vzniku mimořádné situace, kdy není možné vyrozumět domovníka nebo správce domu a může z tohoto důvodu dojít k prodlení při zamezení vzniku ohrožení zdraví a majetku nájemců a vlastníka domu. O této skutečnosti je příslušný nájemce povinen okamžitě informovat domovníka nebo správce domu. V případě nutnosti uzavření některého z hlavních uzávěrů při provádění povolených oprav nebo úprav v bytě je nájemce povinen požádat o souhlas s jejich uzavřením domovníka nebo správce domu, který uzavření a následné otevření zajistí. Současně o uzavření a opětovném otevření hlavních uzávěrů musí být všichni nájemci s předstihem informováni. Otevření hlavních uzávěrů je možné výhradně po předchozí oznámení, které musí být všemi dotčenými nájemci vzato na vědomí.

(6) Nájemci jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno, aby bylo možno doručovat poštu na jejich adresu.

Článek XIV Závěrečná ustanovení

(1) Nájemci jsou povinni veškeré záležitosti v bytech a domě uvést do souladu s tímto domovním řádem nejpozději do 3 měsíců ode dne jeho platnosti.

(2) Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce domu.

(3) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit vlastník domu přímo nebo cestou správce domu. V případě, že nájemce není ochoten uvést své chování do souladu s vydaným domovním řádem, bude vůči němu postupováno tak, jak je dále uvedeno.

(4) Jestliže nájemci bytů nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštíví, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude vůči nim postupováno v rozsahu závažnosti porušení domovního řádu.

(5) V domech, kde je zřízena funkce domovníka, jsou všichni nájemci povinni respektovat jeho pokyny a požadavky spojené se správou a provozem domu, včetně plnění povinností daných tímto domovním řádem.

(6) Opakované porušování domovního řádu ze strany nájemce, bude důvodem k ukončení nájmu v souladu s platnými právními předpisy.

(7) Upravovat tento domovní řád, provádět v něm změny a upouštět od stanovených sankcí je možné výhradně na základě rozhodnutí příslušného orgánu města Žlutice.

(8) Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení.

(9) Skutečnosti a povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním bytů, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalšími platnými právními předpisy.

Mgr. et Mgr. Helena Plitzová
starostka města