

Domovní řád

schválen zastupitelstvem obce Kaliště 17.9.2008

Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy vydává obec Kaliště tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, 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.

I. Práva a povinnosti nájemníků

1) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:

- a) vyžadovat po obci, aby mu předalo najatý byt ve stavu způsobilosti k řádnému užívání a zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
- b) vyžadovat po obci, aby v přiměřené lhůtě odstranilo závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemníkovi v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak obec bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemník na náklady obce tehdy, jestliže na tuto možnost zástupce obce předem upozornil. Obec má povinnost uhradit nájemníkovi takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po předložení účtu a potvrzení o jeho zaplacení nájemníkem,
- c) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím obce
- d) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu (nebytového prostoru),

2) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:

- a) užívat najatý byt (nebytový prostor) v souladu s jeho domovním řádem a nájemní smlouvou,
- b) najatý byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat obci závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno odstranit obec.
- c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostor) a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak, odstraní je po upozornění povinného nájemníka obec na jeho účet,
- d) povolit vstup do najatého bytu (nebytového prostoru) pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů (nebytových prostorů) a byl na nutnost zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) předem upozorněn,
- e) umožnit v bytě (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody a odečet naměřených hodnot,
- f) v určené výši a v termínech stanovených obcí platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- g) včas hlásit změny v počtu osob, které bydlí v bytě,
- h) po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat obci na jeho výzvu byt (nebytový prostor) 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 (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, obci uhradit ve stanovené lhůtě.

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

- 1) Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) obdrží od obce klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží nájemník též klíč od vchodových dveří do bytu (nebytového prostoru).
- 3) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu (vodoměry a plynová kotelna).
- 4) 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 a okolí domu

- 1) Nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a okolí domu.
- 2) Nájemník bytu je povinen zakoupit nádobu na odpadky a odpadky do ní ukládat.
- 3) Nájemníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. **V tom zejména:**
 - a) Mytí, zametání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, a to v týdenním cyklu.
 - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
 - c) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení, střechy, apod.
- 4) Nájemník a osoby s ním bydlící, jakož i nájemník nebytových prostor, jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě, např. sklepní box, 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.
- 5) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny obce a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit obec na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornilo.

IV. Klid v domě

- 1) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívá, nerušil 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 (nebytového prostoru) nucen povolit nadměrný hluk v bytě (nebytovém prostoru), oznámí to předem sousedům. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na nejkratší dobu.
- 4) Nájemníkům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny starosty obce ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li nájemce pokyny starosty obce, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 5) Nájemníky bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve obec, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní obec veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě bude to obec považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy.

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 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, lodžií a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem obce. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.
- 5) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech a lodžiích 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 umisťuje obec číslo domu. Označuje též, společný hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla.
- 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

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje obec a hradí je ze svých fondů.
- 2) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- 3) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívač vody, boilerů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry a revize topidla.
- 4) Za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.
 - a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů vody.
 - b) Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení uvedených výše v bodu 3. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu,

kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- c) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v písmenech a) a b) tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je pro posouzení, zda jde o drobnou opravu, rozhodující součet nákladů na související opravy.
- 5) 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) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat,(pes, kočka, morče, atd.). Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený určuje obec.
- 2) 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.
- 3) Nájemci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody, které způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům.
- 4) 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.
- 5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a obcí, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán tj. zastupitelstvo obce.
- 2) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem nájemníkům, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
- 3) Tento domovní řád schválilo zastupitelstvo obce na řádném zasedání dne 17.9.2008. Změny v něm může provádět pouze zastupitelstvo obce.

V Kališti 17.9.2008