

# **Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení v bytových domech ve vlastnictví městyse Koloveč (Domovní řád)**

Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v bytovém domě, vydává městys Koloveč tento „Domovní řád“, který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorách a společných částech zdržují.

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví městyse Koloveč, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena Občanským zákoníkem a nájemní smlouvou o užívání společných částí bytového domu.

## **Čl. 2**

### **Základní pojmy**

Vlastníkem bytu se rozumí pronajímatel-městys Koloveč.

Uživatel bytu se rozumí nájemce bytu.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a pod.).

Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné antény, rozvody tepla a teplé vody, plynu, elektřiny a kanalizace. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. dvůr, oplocení).

## **Čl. 3**

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje Občanský zákoník a nájemní smlouva).

Uživatel bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv, a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných, aby se nedostali do rozporu s obecně právními předpisy.

Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a pod.

Pronajímatel může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která

vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat další televizní antény na střechách bytových domů lze jen po projednání s pronajímatelem, a to postupem s ním dohodnutým.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele. Ten je však povinen umožnit pronajímateli nutné opravy, vyplývající z jeho povinnosti pečovat o řádnou údržbu bytového domu a bytů.

Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.

V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je nutno, aby v případě děletrvajících nepřítomnosti uživatel oznámil pronajímateli místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, sklepa, případně dalších místností jím užívaných.

Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění uživatele, závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatel a to ani na svůj náklad.

#### **Čl. 4**

##### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

Uživatel bytu se podílí na zajišťování pořádku a čistoty v bytovém domě, zejména na úklidu společných prostor - částí v domě, sklepech, zemetání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků a v zimním období zajištění posypu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to obvykle podle zásad dohodnutých v bytovém domě. Současně se uživatel bytu podílí na údržbě čistoty u popelnicových a kontejnerových stání. Vyklepávat koberce, rohožky a podobně je možné jenom na místech k tomu určených.

Úklid a čištění společných prostor (kočárkárny, sušárny, chodby před sklepy) se provádí minimálně 1x týdně, podlahy vstupů a schodišť minimálně 2x týdně, pokud momentální situace nevyžaduje úklid častější.

Způsobí-li uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníku nebo přilehlého prostoru k domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno pronajímatelem na jeho náklad.

#### **Čl. 5**

##### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně a pod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasící přístroje apod.). Ve společných prostorách domu lze umísťovat (uskladňovat) nepotřebná vybavení domácností jen výjimečně a to se souhlasem pronajímatele.

Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.

Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.

Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným pronajímatelem.

Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.

Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.

Domovní světlíky musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vyhazovat do nich odpadky apod.

Bezodůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěrem studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána.

Osoba, která důvodně uzavře domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen k tomu oprávněný pracovník.

Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.

Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.

## **Čl. 6**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

Uživatel bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár žádná zařízení a předměty.

Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na spodní balkóny a nesmáčela (neničila) fasádu.

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén i satelitních a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele.

## **Čl. 7**

### **Držení domácích zvířat**

Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného, je povoleno v rozumné míře.

Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, zejména musí učinit taková opatření, aby chovaný pes nenarušoval občanské soužití štěkotem, vytím apod., musí odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i na přilehlých pozemcích.

Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolí. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních uživatelů, např. na hlučnost, znečišťování společných prostor, může pronajímatel chov domácích zvířat v bytě zakázat.

## **Čl. 8 Otevírání a zavírání domu**

Bytový dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod.

## **Čl. 9 Klid v domě**

Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.

V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností uživatelů ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru stanovenou obecnou vyhláškou.

Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby v nich se zdržující.

## **Čl. 10 Závěrečná ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Porušování soužití v bytovém domě řeší pronajímatel přednostně sjednáním nápravy dohodou s příslušným uživatelem bytu.

Opakované porušení povinností vyplývajících z pravidel domovního řádu je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, přičemž skutečnost může vést v krajním případě až k jednostrannému ukončení nájmu k bytu ze strany pronajímatele.

Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Domovní řád tvoří nedílnou přílohu smlouvy o nájmu bytu a jednotlivá ustanovení tohoto řádu mají stejnou závaznost jako ustanovení nájemní smlouvy.

**Domovní řád byl vydán městysem Koloveč s účinností ode dne 1.1.2013.**

Ing. Václav Pergl v.r.  
Starosta městyse Koloveč