



Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech vydává Město Domažlice (dále jen pronajímatel) domovní řád. Tento je závazný pro všechny nájemce bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Domažlice a ve správě Domažlické správy nemovitostí spol. s r.o. (dále jen správce), jakož i pro všechny osoby, které se v bytech a nebytových prostorách zdržují.

Článek I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech v majetku města Domažlice a domech spravovaných Domažlickou správou nemovitostí spol. s r.o., přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a nájemní smlouvou.

Článek II. Základní pojmy

1/ Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

2/ Nebytové prostory jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže, provozovny, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.

3/ Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní boxy, spížíň komora mimo byt apod.).

4/ Společnými částmi a zařízeními domu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, průjezdy, dvory, schodiště, chodby, balkony a lodžie (přístupné ze společných prostor domu), terasy, sklepy, prádelny, sušárny, mandlovný, kočárkárny, kolárny, výtahy, součásti domácích telefonů a zvonky, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, rozvody kabelové televize, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domů považuje příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Článek III Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1/ Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.

2/ Pronajímatel je oprávněn, prostřednictvím správce, po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu - nebytového prostoru, zjištění počtu osob užívajících byt a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody apod.. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu za účasti policie i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí správce domu neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

3/ Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4/ V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě nepřítomnosti nájemce, která má být delší než dva měsíce, oznámit správci včas, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, a současně označit osobu (telefonní kontakt), která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

5/ Nájemci bytů či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

6/ Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu těch oprav v bytě, které musí hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7/ Nezajistí-li nájemce bytu včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu má správce právo učinit tak, po předchozím upozornění nájemce, na svůj náklad sám a požadovat od něj úhradu.

8/ Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě sám nebo spoluuživatelé bytu. Nestane-li se tak, má správce právo, po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce úhradu nákladů.

9/ Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě a to ani na svůj náklad. Nájemce dále nesmí bez souhlasu správce provádět stavbu či instalaci venkovních rozhlasových, televizních a telefonních antén či zařízení a svodů, nesmí umisťovat na vnější konstrukce domu jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, satelitní antény, konstrukce na sušení prádla apod.). V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

10/ Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové práce a úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

11/ Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele a to na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení.

12/ Nedodržení povinnosti dle bodu 9 a 11 tohoto článku ze strany nájemce se považuje za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem ve smyslu §2291, odst. 1 občanského zákoníku a je důvodem k výpovědi nájmu bytu.

Článek IV. Držení domácích zvířat

1/ Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (např. psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i na pozemku, který k domu přísluší. Je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob a parazitů zvířat na ostatní nájemce domu. Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí. Nájemce, v jehož bytě jsou chována domácí zvířata, musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce včetně zvláštní vyhlášky, která upravuje podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.

2/ Zvýšené náklady na údržbu společných částí domu v důsledku chovu zvířete je nájemce povinen pronajímateli uhradit.

Článek V. Užívání společných částí domu

1/ Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich charakteru a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných částech domu dovoleno s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně apod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid, hasicí přístroje apod.). Ve společných částech domu je zakázáno parkování motorových vozidel s výjimkou motocyklů s objemem motoru do 50 cm3 v prostorách určených pro úschovu kočárků, jízdních kol a motocyklů.

2/ Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele užívat byt ke komerčním účelům. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele užívat dvory, dvorní trakty a pozemky patřící k domu ke komerčním účelům, k ukládání předmětů, parkování vozidel a je povinen udržovat čistotu a pořádek.

3/ Komunikace prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami ve kterých je zakázáno umisťovat jakýkoli materiál (i nehořlavý) a jakékoli zařízení (např. botníky, dekorace, květináče), neboť nesmí dojít k zúžení únikových cest a bránění úniku osobám při požáru.

4/ Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry vody, plynu, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou - li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání nájemci bytu (nebytového prostoru) nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo po ukončení provozu v provozních místnostech.

5/ Nájemcům je zakázáno vstupovat a umisťovat jakákoliv zařízení např. (antény, satelity apod.) na střechu domu bez souhlasu pronajímatele.

DOMOVNÍ ŘÁD

6/ Ve společných prostorách musí být v době mrazů okna uzavřena, s výjimkou nezbytného větrání.

7/ Ve sklepních prostorách je zakázáno umisťovat a skladovat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, hořlavý materiál, včetně hořlavých kapalin (např. barvy, ředidla, pohonné hmoty, lahve s propanbutanem apod.), odstavovat motorová vozidla s výjimkou parkování motocyklů podle čl. V. odst. 1 a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo zápachu.

8/ Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast požární ochrany. Je zakázáno poškozovat hasební prostředky (hasicí přístroje, nástěnné hydranty) nebo bezpečnostní značení (značení uzávěrů technologických zařízení, únikových cest apod.).

9/ Bez souhlasu pronajímatele a bez schválení změny užívání příslušným stavebním úřadem je zakázáno využívat byty, nebytové prostory či společné části domu k jiným účelům než k těm, ke kterým jsou určeny rozhodnutím stavebního úřadu, případně projektovou dokumentací (např. jako dílny, prodejny, opravný, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod.).

10/ Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě; není dovoleno je přepazovat, ukládat do nich různé předměty, odpadky apod.. V případě jejich znečištění způsobeného nájemcem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.

11/ Bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry a rozvody studené i teplé užitkové vody, tepla, plynu, s rozvaděči el. energie, s vodoměry na teplou i studenou vodu a měřicími přístroji na dodávku tepla je přísně zakázána.

12/ Osoba, která důvodně uzavřela některý z domovních uzávěrů (voda, plyn apod.) musí zajistit, aby jeho zavření bylo neprodleně oznámeno správci. Vpuštění plynu do objektu může provést jen oprávněná organizace.

13/ Z důvodů zabezpečení požární ochrany je dále zakázáno ukládání předmětů u hydrantových skříní, hlavních uzávěrů vody, hlavních vypínačů el. proudu, hlavních uzávěrů plynu, míst s umístěnými hasicími přístroji, používání spotřebičů netvořících vybavení domu ve společných prostorách bez souhlasu pronajímatele , snímání ochranných krytů osvětlovacích těles, ponechání zapnutých spotřebičů bez dozoru.

14/ Nedodržení povinností dle tohoto článku je považováno porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem ve smyslu § 2291 odst. 1 občanského zákoníku a je důvodem k výpovědi nájmu bytu.

Článek VI. Prádelny, sušárny, mandlovný

1/ Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven apod. stanoví správce.

2/ U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody, plynu a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení činnosti provést zápis spotřeby energie do evidenčního záznamníku a ten bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

3/ U prádelen a mandloven bez měření spotřeby energií je nájemce povinen bezodkladně po ukončení činnosti uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě, není-li dohodnuto jinak.

Článek VII.

1/ Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela stěny domu.

2/ Informační a reklamní zařízení (mimo informačních a reklamních zařízení pronajímatele) smějí být umístěna na domě i uvnitř domu pouze se souhlasem správce a v souladu s příslušnou obecní vyhláškou.

Článek VIII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1/ Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě i jeho okolí, zejména na úklidu společných prostor v domě (zametání a mytí schodiště a chodeb), udržování čistoty ve sklepe, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků, zajištění posypu a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat pořádek a čistotu u stanoviště popelnicových nádob. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění kobereců, rohožek apod., je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.

2/ V případě, kdy se nájemci nepodílí na zajišťování pořádku a čistoty v domě dle bodu 1 tohoto článku, je správce oprávněn provadět úklid třetí osobou a to na náklady nájemců.

Článek IX. Otevírání a zavírání domu

1/ Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin, pokud se nedohodnou jinak.

2/ Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně prostoru, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, plynu apod., jsou uloženy u stanovené osoby v domě nebo u správce.

Článek X. Klid v domě

1/ V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou všechny osoby v domě povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk (např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.), jakož i činnosti, které by mohly jinak obtěžovat ostatní nájemce. Rovněž je povinností nájemce ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou.

2/ Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk či světelný šok se smějí používat v bytech a nebytových prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1/ Nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí nad míru přiměřenou obtěžovat ostatní nájemce zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, světlem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi. Nájemci odpovídají za škodu, kterou způsobí jejich děti v rozsahu stanoveném občanského zákoníku.

2/ Nájemce je povinen podle svých sil a schopností učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru, vyhlásit požární poplach a ohlásit požár na Hasičský záchranný sbor ČR dle požárních poplachových směrnic a při zjištění požární závady ji neprodleně nahlásit pronajímateli, který zabezpečí její odstranění.

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

4/ Byly-li některé z bytů v domě převedeny do vlastnictví fyzických nebo právnických osob, mají tyto osoby obdobná práva a povinnosti jako nájemci, pokud společenství vlastníků nerozhodlo jinak.

5/ Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek obce a navazujícími předpisy.

Článek XII. Zrušovací ustanovení

Tento domovní řád ruší platnost všech předchozích.

Článek XIII. Účinnost

Tento domovní řád byl schválen usnesením rady města č. 4760 ze dne 5. 12. 2017 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Ing. Miroslav Mach
starosta města