

Obec Jindřichov



DOMOVNÍ ŘÁD

č. vnitřního předpisu 1/2014

pro domy a byty v majetku Obce Jindřichova.

Schváleno: 24.02.2014
Předpis nabyl účinnosti: 25.02.2014

Zpracovala: Šárka Bednaříková, správní referent
Plněním předpisu pověřena: Eva Valouchová, bytový referent

Schválil:  Vlastimil Adámek, starosta



Uzavřen dne 25.2.2014 

I.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů, jejichž výlučným vlastníkem je Obec Jindřichov.
2. Domovní řád doplňuje právní vztahy mezi vlastníkem domů Obcí Jindřichov (dále jen pronajímatel) a nájemci bytů, přičemž základní práva a povinnosti obou smluvních stran jsou zakotveny v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a doplňků.
3. Pronajímatel zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu.

II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. 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 používány (např. sklepní boxy, spížní komory mimo byt apod.)
4. Společnými částmi domu jsou všechna místa v domovních objektech, která nejsou výhradně přidělena jednomu nájemci, ale jsou určena pro společné užívání (zejména vchody, schodiště, chodby, společné balkony, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, základy, střechy, komíny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla a teplé užitkové vody, odpadní vody, plynu, elektřiny, společné antény, veřejná prostranství včetně mobiliáře (stojany na kola, lavičky, odpadkové koše) a to i když jsou umístěny mimo dům, apod.)

III.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. V tomto případě vyrozumí správce neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
2. Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady poškození, které v bytě, na jiných bytech, společných částech nebo zařízeních domu způsobil sám, nebo osoby, které s ním byt užívají.
3. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty. Tento neskladný nebo objemný odpad jsou nájemci povinni odstraňovat výhradně na sběrném dvoře.

VI.

Chování a držení zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a ostatní domácí zvířata v bytech je dovoleno jen pokud je o tyto zvířata řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární a jiné závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost a klid v domě.
2. Chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství. Dále je povinen zabránit škodám na majetku, ohrožování osob, klidného občanského soužití, jakož i zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování ostatních spolubydlících v domě hlukem nebo jiným způsobem, a to i mimo dobu nočního klidu.
3. Znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem je chovatel povinen bez prodlení uklidit ze společných prostor domu, jakož i z prostranství náležejících k domu.
4. Je zakázáno užívat společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

VII.

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni, osoby, které s nimi byt užívají a jejich návštěvy neobtěžovali hlukem pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 hodin do 06:00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk.

VIII.

Otevírání a zavírání domu

1. Každý nájemník bytu a nebytového prostoru obdrží jeden klíč od hlavního vchodu domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
2. Při přebírání bytu nebo nebytového prostoru obdrží též nájemník jeden klíč od vchodových dveří do bytu nebo nebytového prostoru.
3. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, jsou uloženy u pronajímatele domu na úseku bytového hospodářství.
4. Každý nájemník bytu a nebytového prostoru a osoby s ním bydlící jsou povinni řádně otvírat a zavírat vchodové dveře do domu i nebytových prostor a v době od 22:00 hodin do 6:00 hodin vchodové dveře zamykat.
5. Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni řádně uzamykat společné prostory domu (kolárny, sušárny, a pod.).

IX.

Informace v domech

1. Pronajímatel poskytuje důležité informace nájemníkům prostřednictvím stránek www.obecjindrichov.cz, popř. na tabuli (nástěnce) ve společných prostorách jednotlivých vchodů při vstupu do domu. Současně poskytuje další informace týkající se bydlení v domech a činnosti obce.
2. Hodlá – li nájemník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím pronajímatel nemovitosti.
3. Na jiných místech v domech, nebytových prostorách a jiných společných částech není dovoleno umísťovat jakékoliv informace a oznámení.

X.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Styk mezi nájemníky a provozovatelem je zajištěn prostřednictvím ustanoveného domovníka. Tento ve spolupráci mezi nájemníkem a provozovatelem zajišťuje provozní záležitosti.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce nebytových prostor.
3. Spory ve vzájemných vztazích mezi nájemci řeší pronajímatel a příslušné orgány obce (přestupková komise), nepřísluší –li spor soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů. Zaviněné porušení povinností, které jsou stanoveny v tomto domovním řádu, se posuzuje jako přestupek podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, nejde-li o trestný čin nebo delikt podle jiného zákona.
4. Pronajímatel je povinen zajistit, aby domovní řád obdržel každý nájemce bytu a nájemce nebytových prostor v domech v majetku Obce Jindřichova. Noví nájemci obdrží domovní řád jako součást nájemní smlouvy. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele na úseku bytového hospodářství a na stránkách obce www.obecjindrichov.cz
5. Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a domy s nebytovými prostory ve výlučném vlastnictví Obce Jindřichova.
6. Tento domovní řád nabývá účinností dne 25.02.2014.