

Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu, vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu ve vlastnictví Města Železný Brod - DOMOVNÍ ŘÁD

Město Železný Brod

01/2016

Pravidla

pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu, vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu ve vlastnictví Města Železný Brod

Rada města Železného Brodu, na základě usnesení schůze Rady města Železného Brodu RM č. 88/24R/2016 ze dne 21.3.2016 vydává s účinností od **01. 05. 2016** níže uvedená „Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu včetně vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytů ve vlastnictví města Železný Brod (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 včetně vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy dle nařízení vlády k zákonu č.89/2012 Sb. Občanského zákona.

Čl. I

Základní pojmy

(1) **Za účelem spravování, provozu a údržby bytového fondu, k výběru nájemného a úhrad za služby je zřízena příspěvková organizace - Bytový podnik města Železný Brod.**(dále jen pronajímatel či správce)

(2) **Bytem** je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Součástí bytu jsou vstupní dveře do bytu, okna, dveře na lodžii či terasu a veškerá vnitřní instalace (rozvod vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace, televizní anténa, telefon, elektrický vrták), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu a vzduchotechniky.

(3) **Nebytovým prostorem** je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budovy. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

(4) **Příslušenstvím bytu** je vedlejší místnost či prostor nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem používány (například sklep či sklepní kóje, komora mimo byt, půdní prostory).

(5) **Příslušenstvím nebytového prostoru** je vedlejší místnost či prostor nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s nebytovým prostorem používány (komora mimo nebytový prostor, záchod mimo nebytový prostor).

(6) **Společnými částmi domu** jsou zejména vchody, schodiště, chodby, lodžie, terasy, sušárny, kočárkárny, půdní prostory, kotelny, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, antény a jsou určeny pro společné užívání. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu.

(7) **Správcem je Bytový podnik města Železného Brodu.**

Čl. II

Klid v domě

Základním předpokladem dobrého soužití, nájemníků (dále jen „nájemce“), a ostatních uživatelů bytů, společných a nebytových prostor domu 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 proti veřejnému pořádku (§47 odst. 1 písmeno b) a odst. 2 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o přestupcích“).

Čl. III

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 uzamykání , 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 bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR (Městskou policii Železný Brod).

(5) Nájemci zodpovídají (ve spolupráci se správcem domů) 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.

Čl. IV

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.

Čl. V

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

(1) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy na určeném místě v domě. Duplikáty klíčů jsou uloženy u správce, provádějícího správu domu (BP).

(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 správci nebo svému sousedovi způsob vyrozumění, případně kontakt na osobu, která v případě nouze byt, nebytový prostor nebo společný prostor (dále jen „jednotka“) zpřístupní. **Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a jednotka bude otevřena na náklady nájemce.**

Čl. VI

Užívání jednotek v domě, stavební úpravy, údržba a opravy

(1) **Nájemce nesmí provádět v jednotce žádné stavební úpravy ani jiné změny, bez písemného souhlasu vlastníka domu.** Jde například o přeložky nebo změny hlavního (hlavní stoupačky) vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, rozvodů a zásuvek společné televizní antény (dále jen „STA“), kabelové televize, zazdívání nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemístování dveří, odstraňování nebo přemístování příček, zasklívaní balkonů a lodžii, výměnu otopných těles, výměnu indikátorů rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů, odstraňování nebo výměnu termoregulačních ventilů, zřizování jiných tepelných zdrojů pro vytápění jednotek atd. Stejně tak nesmí nájemce zřizovat rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiné zařízení na plášti a střeše domu bez schválení vlastníka domu. Dále nájemce nemůže bez povolení vlastníka domu měnit barevný vzhled fasád, vnějšího nátěru oken, balkonů, lodžii, zasahovat do zateplení pláště domu apod. Nájemce může provádět změny v jednotce výhradně s dodržением ustanovení § 2220 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

V případě provedení jakýchkoliv stavebních úprav nebo změn jednotek nájemcem bez písemného souhlasu vlastníka domu, bude vlastník domu požadovat, aby takovéto stavební úpravy a změny byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce, a to ve stanovené lhůtě, nejpozději při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc 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 jednotky nájemcem může být jenom k účelu, pro který je stavebně zkolaudován. **Podnikání nájemce v jednotce domu** je možné jenom v přiměřené míře a v případě, že provozováním takové živnosti nedojde ke zvýšenému zatížení domu ani bytu (týká se pohybu osob či materiálu) a není nutná rekolaudace užívaného prostoru k účelu podnikání. Tzn., že bytová jednotka může být označena jako „místo podnikání“ nikoliv jako „provozovna“. Umístit provozovnu v bytě a provozovat zde živnost tedy lze jen po písemném souhlasu majitele domu a bytu.

V případě nedodržení tohoto postupu bude vůči nájemci podnikajícímu v jednotce nebo společných částech a prostorách domu zahájeno řízení o podání výpovědi z nájmu jednotky a dále bude podán vlastníkem domu podnět příslušnému stavebnímu a živnostenskému úřadu k zahájení správního řízení dle platných legislativních předpisů.

(4) **Nájemce je povinen** ve své jednotce 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 jednotce nájemce, jakož i umožnit instalaci poměrových měřidel a indikátorů pro rozúčtování nákladů za dodávku tepla, teplé užitkové a studené vody nájemci.

(5)Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu viz § 2257 ods.2 NOZ.

NAŘÍZENÍ VLÁDY Sbírnka 308/2015, částka 131 ze dne 26. října 2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: **vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

§ 1 Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2 Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3 Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4 Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).

§ 5 Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **1000 Kč**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6 Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se **100 Kč/m² podlahové plochy** bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Komentář k §2 a §4:

Běžnou údržbou a kontrolou funkčnosti se rozumí u uvedených předmětů a zařízení vizuální kontrola a včasné nahlášení případných závad či mechanického poškození správci objektů.

Čl. VII

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 kójích (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 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 ZAKÁZANO KOUŘIT, POŽÍVAT ALKOHOLICKÉ NÁPOJE A OSTATNÍ NÁVYKOVÉ LÁTKY. 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, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné televizní antény nebo antény satelitních televizí i internetu a jejich rozvody včetně účastnických zásuvek, patní měřiče médií, měřiče nebo indikátory tepla včetně ventilů otopných těles, rozvody a poměrové měřiče teplé a studené vody mimo bytových rozvodů za vodoměrem, kanalizace, rozvody plynu a elektřiny umístěné před hodinami nájemců, vnější části vstupních dveří do jednotek, vnější části oken jednotek, konstrukce balkonů a lodžii a další prostory, které jsou v souladu s platnou legislativou vymezené vlastníkem domu.

(6) Zvláštní režim platí pro využívání těchto společných částí domu:

Kočárkárny (pokud není na základě požadavků nájemců vlastníkem domu rozhodnuto jinak) slouží:

- k ukládání kočárků, náradí a potřeb sezónního charakteru (sáňky, lyže, kola)
- k přechodnému uložení materiálů ke stavebním a jiným úpravám jednotek nebo domu na dobu odsouhlasenou správcem domu. Nájemci, kteří kočárkárnu využívají, zodpovídají za pořádek a za uložení věcí podle určení.

Místnost sušáren – Nájemci jsou povinni udržovat v sušárnách pořádek a samotné sušárny používat jen na nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců o její využití ze strany nájemců. Jde zejména o včasné odebrání suchého prádla.

Uložení věcí v kočárkárnách, sušárnách a prádelnách je na vlastní nebezpečí každého nájemce a vlastník domu neručí za případné škody na majetku nájemců způsobené porušením domovního řádu nebo trestnou činností nájemců nebo cizích osob. Klíče od těchto místností nesmí nájemce přenechat bez souhlasu vlastníka domu žádné jiné osobě.

Výtahy - 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 nepravdelném užívání. Všem nájemcům (mimo dozorců výtahů) je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně provádí servis a provozování výtahu v domě.

V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení nebo v případě zjištění vandalismu nájemce 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. Všechny nutné zásahy a opravy spojené s poruchou výtahů je možné ze strany nájemců vyžadovat jedině cestou dozorců výtahu nebo cestou zástupce vlastníka provádějícího správu domu (v mimopracovní době na telefon havarijní služby).

Čl. VIII

Nakládání s domovním odpadem

Pro likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (kontejnery) kromě tříděného odpadu (plasty, papír, sklo). 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 jednotek a společných prostor. Takové chování je nejen neestetické, ale navíc je zdrojem pro šíření hmyzu a hlodavců, to samé platí i pro odkládání (krmení) jídla pro zvířata ve společných prostorách a okolo domu.

V případě zjištění a prokázání porušení tohoto ustanovení nájemcem bude jednání nájemce oznámeno příslušnému orgánu k přestupkovému řízení.

Čl. IX

Zajištění čistoty a pořádku v domě

- 1) Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v jednotlivých podlažích v domě (zametání a mytí schodů a chodeb) **podle zpracovaného rozdělovníku.**
- 2) Mytí schodů mezi jednotlivými podlažími domu zajistí nájemci podle potřeby minimálně 1 x týdně na každém patře, ke kterým náleží dané podlaží na základě vzájemné dohody.
- 3) Zodpovědnost jednotlivých nájemců za čistotu společných prostor (dále jen „úklid společných prostor“) trvá vždy od pondělí do neděle příslušného týdne.
- 4) V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému na základě projednání a odsouhlasení změny se správcem domu.
- 5) Z úklidu budou automaticky vyřazeni nájemci starší 75-ti let a nájemci, kterým v úklidu brání jejich zdravotní stav. O vyřazení rozhodne zástupce vlastníka, provádějící správu domu na základě žádosti nájemníka.

- 6) 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 nájemcem prováděnou (objednanou) prací.
- 7) **V případě bezdůvodného neprovedení úklidu určeným nájemcem podle rozdělovníku nebo v případě, že znečištění nájemce způsobil a toto znečištění neprodleně neodstraní, je správce domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad nájemce.**
- 8) Zajištění provádění úklidu domu je možno zajistit vlastníkem domu na základě požadavku minimálně **nadpoloviční většiny všech nájemců domu** jako **placenou službu** spojenou s užíváním jednotek 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 jednotku nájemce v smluvně sjednaných cenách. Správce domu je povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu domu sjednaným dodavatelem služby a v případě zjištění nedostatků neprodleně přijímat opatření k jejich odstranění.

Čl. X

Zajištění tepelné pohody v domě

(1) Nájemce je povinen po dobu topné sezóny zajistit vytápění všech místností své jednotky tak, aby minimální vnitřní teplota v jeho jednotce neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu. Pokud by nájemce udržoval v obytných místnostech bytové jednotky teplotu nižší, než cca 17°C, mohlo by to mít za následek poškození jednotky i domu (např. vznik plísní, poškození obvodového pláště domu, atd.), zhoršení podmínek bydlení, způsobení škod na jednotkách a navýšení nákladů na vytápění jednotek u ostatních nájemců. V případě, že nájemci bude prokázáno, že z důvodu nedodržení výše uvedené minimální teploty místností jeho jednotky 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 jednotek 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.

Čl. XI

Chov domácích zvířat

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

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

(2) K chovu psů nebo koček v množství více než 1 kus, k chovu nebezpečných nebo jedovatých plazů a živočichů v bytě je nutný písemný souhlas správce domu. To se nevztahuje na drobné nejedovaté živočichy jako rybičky, křečky apod.

(3) Nájemce - chovatel psa či kočky je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), kterou prokazuje platným dokladem vystaveným veterinářem.

(4) Nájemci - chovatelé psů jsou povinni chov ohlásit správci domu, který má právo požadovat osobně předložení dokladu o registraci psů u příslušného městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.

(5) Nájemce jako chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře (zvířata) neznečišťovalo (li) společné prostory domu, přístupové chodníky a pozemky v okolí domu. Venčení psů nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců a musí se řídit vyhláškou Města Železný Brod č.5/2005 Vyhláška o pravidlech pro pohyb psů. Nájemce chovající domácí zvířata je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem. **Chování jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorách domu, včetně sklepů nájemců, není dovoleno.**

V případě nerespektování uvedených zásad chovu domácích zvířat včetně živočichů a v případě opakovaných stížností na zápach, hlučnost, znečišťování okolí či prostorů domu apod., může vlastník domu chov těchto zvířat zakázat.

Dále v případě nerespektování provádění úklidu znečištění společných prostor a okolí domu nájemcem-chovatelem zvířete, je správce domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad viníka.

Čl. XII

Pěstování květin a sušení prádla na balkonech domu

(1) Při pěstování květin na oknech a balkonech (lodžích) 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 lodžích 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.

Čl. XIII

Klepání a čištění předmětů

(1) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty z oken a balkonů je nájemcům přísně zakázáno, dovoleno je to pouze mimo dům na místě k tomu určeném.

Čl. XIV

Informační zařízení v domě

- (1) Vývěsky a jiná informační zařízení pro sdělení adresované nájemcům ze strany správce domu a vlastníka domu jsou umístěny uvnitř domu na místech pro tento účel zřízených.
- (2) Správce domu zabezpečí umístění nástěnné informační tabule (vitřiny) na viditelném místě v přízemí každého vchodu domu, 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, jednotek a společných prostor.
- (4) Správce domu zabezpečí označení všech hlavních uzávěrů (vody, plynu, elektřiny, požárních zařízení, atd.), k nimž musí být zabezpečen přístup. Dále vlastník domu zabezpečí na informačním zařízení v domě zveřejnění evakuačních plánů a únikových cest pro případ vzniku mimořádných situací (požár, povodně, 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 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 správce domu telefonem na stanovené číslo. V případě nutnosti uzavření některého z hlavních uzávěrů při provádění povolených oprav nebo úprav v jednotce, je nájemce povinen požádat o souhlas s jejich uzavřením 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 předchozím 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.

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

- (1) **Nájemci jsou povinni veškeré záležitosti v jednotkách a domě uvést do souladu s tímto domovním řádem nejpozději do 1 měsíce 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 cestou svého správce. **Prioritou vlastníka domu pro řešení nedostatků v plnění domovního řádu ze strany nájemců je vzájemný zájem na jejich odstranění. V případě, že nájemce není ochoten uvést své chování do souladu s pravidly vydaného domovního řádu, bude vůči němu postupováno tak, jak je dále uvedeno.**
- (4) **Jestliže nájemci jednotek nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštíví, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno vůči nim v rozsahu závažnosti porušení domovního řádu.**
- (5) **Opakované porušování domovního řádu ze strany nájemce, bude důvodem k vypovězení nájmu jednotky bez přivolení soudu v souladu se zněním § 2228, odst. 2,3a4 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.**

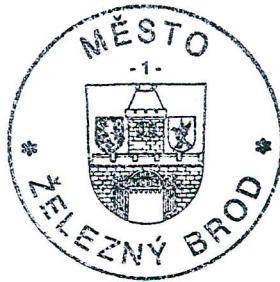
(6) Upravovat tento domovní řád, provádět v něm změny a upouštět od stanovených sankcí je možné výhradně na základě rozhodnutí vlastníka domu po schválení Radou města Železného Brodu.

(7) Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení usnesením Rady města Železný Brod.

(8) Skutečnosti a povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním jednotek, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších platných legislativních norem.

V Železném Brodě dne 12. 4. 2016


Mgr. Ivan Máliš
místostarosta




Mgr. František Lufinka
starosta