



Obec Malé Březno
Malé Březno č.p. 1, 434 01, Most

Domovní řád

Platnost od: 20.09.2018

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obecních bytových domech, k zajištění podmínek řádného užívání obecních bytů a společných prostor v obecních bytových domech a v zájmu vytvoření prostředí zajišťujícího všem uživatelům výkon jejich práv, vydává Obec Malé Březno pro nájemce obecních bytů tento domovní řád.

Čl.1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání obecních bytových domů, obecních bytů a společných částí obecních bytových domů.

Čl.2 Základní pojmy

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 používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).

Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce, zejména základy, střechy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vstupy a výlezy, schodiště, chodby, balkony, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení).

Čl.3 Práva a povinnosti nájemníků a uživatelů obecních bytových domů a obecních nebytových prostor

Práva a povinnosti nájemníků obecních bytových domů jsou primárně upraveny v nájemních smlouvách a příslušné legislativě.

Obec (jakožto pronajímatel) je oprávněna po předchozím oznámení v termínu dle nájemní smlouvy vstoupit do bytu nájemníka zejména za účelem zjištění technického stavu bytu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav a úprav. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může být zajištěno zpřístupnění bytu, zpravidla za přítomnosti nestranné osoby nebo policie, i bez souhlasu nájemníka. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemníka a pořídí o zásahu písemný protokol.

Nájemník je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu zejména za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení oprav, odečtu, kontroly případné výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

Nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemníkům výkon jejich práv.

Nájemník je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.

Nepostará-li se nájemník o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za

kteřé odpovídá, má pronajímateľ právo po předchozím upozornění nájemníka provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.

Nájemník je povinen zdržet se provádění úprav bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled bytu, domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro apod.).

Nájemník nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příp. stavebního úřadu.

Čl.4

Držení domácích zvířat

Nájemník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci apod.) a za škody takovými zvířaty způsobené. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních nájemníků v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel (držitel) zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i v okolí domu.

Čl.5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

Společné části (prostory a zařízení) domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemníků v domě.

Umístování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které jsou k tomu určeny. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami pro případ požáru. Tyto prostory nesmí být nikdy zastavěny.

Nájemníci jsou povinny zejména:

- Umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do kotelen;
- Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně;
- Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců; a
- Nekouřit ve společných prostorách domu.

Je zakázáno vstupovat na střechu domu.

Bez souhlasu Pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.

Bezodůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry na vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla a dalších médií apod. je přísně zakázána.

Čl.6

Vyvěšování a vykládání věcí

Nájemníci nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umířovat na vnější konstrukce např. balkonů a oken, na fasádu, střechu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení nebo předměty.

Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, případně dalších telekomunikačních zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén a zařízení, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.

Čl.7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Nájemník a osoby s ním užívající byt, včetně návštěvníků nájemce, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

Nájemníci jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě; zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových a chodbových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků a cest přilehlých k domu v zimním období.

Majitelé (držitelé) psů a koček jsou povinni odstranit ihned znečištění způsobené zvířetem v domě a jeho okolí.

Úklid v domě se provádí dle potřeby, nejméně však 1x týdně.

Čl.8

Klid v domě

Nájemníci a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem.

V době od 22.00 do 6.00 hod jsou nájemníci a osoby s ním užívající byt, včetně návštěvníků nájemce, povinni dodržovat noční klid.

Čl.9

Povinnosti nájemníků v případě požáru

Každý nájemník a osoba s ním užívající byt, který zpozoruje požár je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.

Dále je povinen ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří:

veřejné ohlašovně požárů na telefonní číslo 150

Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.

Každý požár, a to i takový, který se podaří nájemníkům uhasit vlastními silami, jsou nájemníci povinni ohlásit pronajímateli.

Čl.10
Závěrečná ustanovení

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

Pokud by některá ustanovení tohoto domovního řádu byla zcela nebo z části v rozporu s platnými právními předpisy, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení budou nahrazena platnými ustanoveními právních předpisů.

Domovní řád byl schválen Zastupitelstvem obce Malé Březno dne 20.09.2018, č. usnesení 10/33/2018.

.....
František Štrébl
starosta obce

.....
Josef Šustr
místostarosta obce