

Obec Přídolí

Vyhláška Obce Přídolí 15, kterou se vydává

Domovní řád

Obecní zastupitelstvo schválilo dle §..... zákona č. 128/2000 Sb., o obcích na svém řádném zasedání, dneroku 2002 obecně závaznou vyhlášku o hospodaření s bytovým majetkem tohoto znění:

Část I. – Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým majetkem obce Přídolí, který je v domech ve výlučném vlastnictví obce Přídolí, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Obec jako vlastník (dále jen pronajímatel) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak aby nenarušoval zájmy a práva ostatních nájemců. Musí respektovat dobré mravy mezi sebou.

Článek 2

Užívání bytu

- 1) Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti, nájemce bytů a nebytových prostor upravuje Občanský zákoník.
- 2) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva je vždy uzavírána písemně. Nájemce má právo užívat jako byt (včetně prostor mimo byt) jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.
- 3) Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.

Článek 3

Povinnosti a práva pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
- 2) Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny ve

výši doplatků nebo přepłatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze na základě souhlasu, resp. Povolení stavebního úřadu, po předchozím souhlasu nájemce. Nájemce může odepřít předchozí souhlas pouze z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

Článek 4

Povinnosti a práva nájemce

- 1) Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 2) Nájemce je povinen platit nájemné z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle nájemní smlouvy.
- 3) 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. Nájemce je povinen včas provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jinak ji provede po předchozím upozornění pronajímatel na svůj náklad sám a bude požadovat od nájemce úhradu.
- 4) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Je-li dle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace. Jedná se zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového, telefonního a jiného vedení, změny ve způsobu vytápění, vysekávání otvorů do komína, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod.

- Rovněž nelze bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět odstraňování a vyměňování kamen, vestavěných skříní, sporáku, kuchyňské linky. Zřizovat rozhlasové nebo televizní antény lze jen po projednání s pronajímatelem a postupem s ním dohodnutým.
- 5) Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Drobnými opravami související s užíváním bytu jsou opravy uvedené v § 5 nař. Vlády č.258/95 Sb. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo osoby, které s ním bydlí. 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.
 - 6) Nájemce bytu je povinen do 30 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které ba např. pro nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných předpisů.
 - 7) Nájemce je povinen umožnit pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou.
- 3) Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých nemovitostech. Zejména zajišťuje:
 - mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny, průjezdů
 - možnost zavírání a otvírání domu
 - osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě
 - dohlíží na společná zařízení domu
 - dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem
 - plnění povinností uložených pronajímateli právními předpisy a nebo příslušnými orgány státní správy
 - čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízení domu, odstraňování sněhu a náledí a posypání zdrsňujícím materiálem
 - 4) V domech se provádí mytí a stírání chodeb, schodů, zametání dvora, udržování schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové kabiny a šachty, průjezdů, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízení domu. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně však jednou za sedm dní je vlhkým hadrem stírat a čistit včetně zábradlí. Jednou za sedm dní čistit schody do sklepa, volné prostory ve sklepě, dvora, balkóny (pokud nejsou smluvně vyhrazeny pro jednoho nebo více uživatelů). Alespoň jednou za čtvrt roku čistit půdy, schodišťová okna, osvětlovací tělesa, výtahové kabiny a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.
Pronajímatel se může s uživateli a nájemci dohodnout, že pořádek a čistotu v domech si budou obstarávat zcela nebo částečně sami. Nájemci pak nebudou podle rozsahu vykonávaných prací buď zcela nebo částečně platit úhradu za tyto služby.

Část II – Zvláštní ustanovení

Článek 5

Užívání společných prostor a zařízení

- 1) Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Způsob využití společných prostor (chodby, schodiště, prádelny, sušárny, kočárkárny, parkoviště apod.) stanoví vlastník objektu. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné prostory se udržují volně. V těchto společných prostorách je zakázáno umísťovat jakékoli předměty, které patří nájemcům bytů.
 - 2) Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu na náklady nájemců. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
- 5) Odklizení sněhu z teras a balkónů smluvně přidělených k výhradnímu užívání jednoho nebo více uživatelů je povinností těchto uživatelů.
 - 6) Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.

Článek 6

Zařízení v domě

- 1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele. Po zániku práva na umístění informačního

zařízení ho jeho dosavadní uživatel odstraní na svůj náklad. Je-li k umístění potřeba přivolení dle zvl. Předpisů, musí být předem vyžádáno.

- 2) Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Je-li toto zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo jiných místností, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti, popř. po skončení provozu v těchto místnostech.
- 3) Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů včas oznámeno.

Článek 7

Otevírání a uzavírání domu a užívání klíčů

- 1) Dům má být uzamčen nejméně v době od 20,00 do 6,00 hodin. Po dohodě nájemců s pronajímatelem je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky ke všem nájemcům a nebrání-li trvalé uzavření domu poštv v doručování.
- 2) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vody a plynu, od strojovny výtahu a rozvodu UT a TUV, jsou uloženy u správce domu nebo u osoby pověřené pronajímatelem.

Článek 8

Osvětlení domu

- 1) V době snížené viditelnosti, kdy je dům otevřen, osvětluje pronajímatel hospodárně vchody, schody a obecně přístupné chodby v domě a také přístupy k domu, u nichž je zapotřebí, a to podle potřeby, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
- 2) V domech, kde není třeba stálého osvětlení, mohou být vchody, schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových nebo poschodových vypínačů. Vypínač musí být umístěn v blízkosti domovních dveří a v každém podlaží seřízen tak, aby byla zajištěna bezpečnost.

Článek 9

Prádelny a praní prádla

- 1) V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li ke zhoršení stavu užívaného bytu. Připojení pračky na bytové rozvody je přípustné jen v souladu s montážními předpisy výrobce a jsou-li dodrženy příslušné technické normy. Škody

a závady, které vznikly v bytě následkem praní v pračce pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na své náklady.

- 2) Pronajímatel, v souladu s dispozicí domu, buď vyčlení prostor pro prádelnu v domě nebo určí pro více domů společnou.
- 3) Prádelny užívá každý nájemce dle vzájemné dohody nebo podle rozdělovníku stanoveného pronajímatelem. Prádelnu je každý nájemce povinen užívat jen ke praní prádla příslušníků domácnosti nájemce. Prádelnu a její vybavení je možno používat jen ve stanoveném rozsahu. Je-li zpracován provozní řád prádelny, je nájemce povinen se jím řídit. Je zakázán ověřovat prádelnu do vnitřních prostor domu. Po použití prádelny ji každý nájemce bytu řádně uklidí a vyčistí.
- 4) Úhrada za užívání prádelny a úhrada za související služby se platí podle příslušných předpisů a ceníků.
- 5) Strojní zařízení prádelny v obytném domě lze používat v době od 6,00 do 21,00 hodin.

Článek 10

Půdy a sušárny (mandlovny) prádla

- 1) Na půdách a v sušárnách prádla není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělovat je přepážkami, kouřit a používat otevřeného ohně. V době mrazů musí být půdní okénka a okna v sušárnách uzavřena.
- 2) Pro užívání půd a sušáren platí obdobné zásady jako pro užívání prádelen. Dny určené k sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny. Pro užívání klíčů platí obdobné zásady článku 7, odst. 2.

Článek 11

Sklepy a ukládání paliva

- 1) Sklepy jsou určeny především pro ukládání paliva. Není-li v domě bez ústředního topení nebo dálkového topení pro některé nájemce sklep, postará se pronajímatel domu o jiné vhodné místo k uskladnění paliva. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
- 2) Sklep musí být přístupný nájemcům bytů po celou dobu, kdy je dům otevřen, a to i o neděli a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, postará se pronajímatel, aby měl každý nájemce do sklepa nerušený přístup.
- 3) Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
- 4) V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena, za což odpovídá nájemce sklepa.
- 5) Nájemce bytu a nebytových prostor v domě, pro něhož bylo dováženo palivo, je povinen

se ihned postarat o jeho uklizení a řádné očištění chodníků a společných prostor.

Článek 12

Vyvěšování, klepání a čištění předmětů

- 1) V oknech a na balkónech není dovoleno vyvěšovat a vykládat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající.
- 2) Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
- 3) Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí přebytečná voda stékat.
- 4) Na chodbách, schodištích a půdách, z oken a balkónů obrácených do ulice a náměstí není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty.
- 5) Vyklepávání a vytřepávání jakýchkoliv předmětů je možné ve dnech pracovních v době od 7,00 do 19,00 hod., ve dnech pracovního volna a klidu od 9,00 do 12,00 hod., jen na místech k tomu určených.
- 6) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Odpadky jsou tříděny podle druhu a ukládány do vyhrazených nádob. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených pro domovní odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat mokré nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, léky, baterie, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, pračky, lednice, televizory a podobné předměty. Nájemci jsou povinni objednat pro uložení neskladného odpadu velkokapacitní kontejner u firmy Služby města s.r.o. Č.Krumlov a zajistit jeho odvoz a likvidaci na vlastní náklady, nejsou-li sami schopni neskladný odpad likvidovat či odstranit.

Článek 13

Chování a držení zvířat

- 1) Chování psů, koček a ostatních domácích zvířat upravuje Obecně závazná vyhláška o chovu a držení psů a koček a hospodářských zvířat.
- 2) V prostorách domu lze zvířata chovat nebo držet jen na základě zvláštního povolení pronajímatele.

Článek 14

Klid v domě

- 1) Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem

(např. hlasitá reprodukováná hudba, bouchání apod.) sousedy.

- 2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22,00 do 6,00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje.
- 3) Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav bez souhlasu pronajímatele. Pro provozní místnosti platí zvláštní předpisy.

Část III

Účast obyvatel domu na správě a údržbě bytového majetku

Článek 15

Domovní komise – domovník

- 1) Nájemci bytů mohou ustavovat domovní komise, které jsou složeny z jejich zástupců. Domovní komise zastupují nájemce bytu