

DOMOVNÍ ŘÁD

Městské zastupitelstvo v Šumperku na základě zákona ČNR č. 367/1990 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů (v úplném znění zákona č. 410/1992 Sb. § 16 a § 36 odst. 1 písm. f), v souladu se zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, schválilo na svém zasedání dne 20. 10. 1993 tuto obecně závaznou vyhlášku.

čl. 1

Užívání bytu

1. Základní povinnosti a práva fyzických a právnických osob spravujících domovní a bytový fond a nájemců při užívání bytu a místností nesloužících k bydlení upravuje občanský zákoník a zákon 1)2).
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv a povinností spojených s užíváním bytu. Zejména je povinen odevzdat mu byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej udržovat.
3. S nájemcem bude uzavřena nájemní smlouva a protokol o předání a převzetí bytu, u nebytových prostor hospodářská smlouva.
4. Nájemce bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s užíváním bytu, zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku (vybavení bytu), zachovávat zásady soužití v domě a vytvářet tak společně s pronajímatelem podmínky zaručující všem nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
5. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. Pronajímatel může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střechách, balkónech a obvodových zdech domu lze jen po písemném projednání s pronajímatelem. Nájemce bytu musí pronajímateli umožnit provedení údržby stavby nebo nezbytných úprav nařízených odborem výstavby.

čl. 2

Prohlídky domu a bytu

1. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné prohlídky domů a bytů, jejich konstrukcí, zařízení a vybavení.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provádění prohlídek podle bodu 1.

čl. 3

Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a prací spojených s obvyklým udržováním bytu, jeho zařízení a vybavení. Drobnými opravami jsou méně

nákladné opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů, zařízení nebo vybavení bytu.

3)

2. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo ti, kdož s ním

bydlí. Rovněž je povinen zajistit na své náklady desinfekci hmyzu.

3. Nesplní-li nájemce bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požádat náhradu včetně vynaložených nákladů.

čl. 4

Nájemné

1. Pronajímatel určí výši nájemného za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu nájemci při podpisu nájemní smlouvy. Úprava úhrady nájemného a služeb spojených s užíváním bytu se bude řídit platnými předpisy a vyhláškami. 4)

2. Nájemce bytu je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

3. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, změní se výše úhrady nájemného od 1. dne následujícího měsíce, nestanoví-li zákon a platné vyhlášky jinak.

4. Nájemné za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně pozadu ve lhůtě sjednané, jestliže nájemné za užívání bytu je součástí úhrnné platby. Doplatky za služby je nájemce bytu povinen uhradit ve stanovené lhůtě po jejich vyúčtování.

čl. 5

Předání bytu po skončení nebo zániku nájmu

1. Po skončení nebo zániku nájmu bytu je dosavadní nájemce bytu povinen byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

2. O předání a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a zjištěné závady. Má-li tyto závady odstranit nájemce bytu, stanoví pronajímatel zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění a úhrady.

čl. 6

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, užívá se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Účel užívání může být změněn po povolení změny užívání stavebním úřadem. Vchody, průjezdy, schodiště, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volně.

2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí pronajímatel v dohodě s nájemci na vhodném místě zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků. V jiných společných prostorech domu není přípustné kočárky umísťovat (hygienicky závadné prostory). Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech je zakázáno.

3. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě.

Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich palivo ani jiné předměty, vyhazovat do nich odpadky, vyklepávat do nich jakékoliv předměty. Je-li znečištění světlíku způsobeno určitým nájemcem, je povinen uhradit náklady na vyčištění tento nájemce.

4. Větrání bytu do vnitřních prostorů je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny (př. pavlače).

5. Způsob užívání a udržování zařízení pro civilní obranu stanovují zvláštní předpisy.

čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují nájemci svépomocí, pokud zajištění těchto služeb není součástí nájemného stanoveného v nájemní smlouvě.

2. V případě, kdy nájemci nezajistí řádný úklid společných prostor v domě, zajistí tyto služby pronajímatel a výši nákladů rozúčtuje nájemcům, kteří tyto povinnosti nebudou plnit.

3. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně jednou za týden. Alespoň jednou za čtvrt roku je nutno vyčistit půdu, sklepní prostory, schodištní okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení (výťahové šachty a kabiny). V souladu s OZV č.12/93 čl. 3.

čl. 8

Ostatní zařízení v domě

1. Ke komínovým dvířkám, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup.

2. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání nájemci bytu nebo provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce bytu nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

3. Osoba, která uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření, jakož i opětovné otevření bylo nájemcům bytů včas oznámeno.

čl. 9

Klíče a jejich užívání

1. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů musí být uvedeno na orientační tabuli v domě.

2. Klíče od výlezu ke společným televizním anténám jsou uloženy u pronajímatele, aby bylo zamezeno svévolnému manipulování s tímto zařízením ze strany nájemců.

čl. 10

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen v době od 1. října do 31. března od 6,00 hod. do 21.00 hod., v době od 1. dubna do 30. září od 5,00 hod. do 22.00 hod.

Po dohodě s pronajímatelem a nejméně 2/3 nájemců bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, přičemž však musí být zabezpečena možnost styku s nájemci bytů.

2. V případě poruchy proudu postará se pronajímatel o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

čl. 11

Praní a sušení prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li tím ke zhoršení stavu užívaného bytu ani k závadám v odběru teplé vody. Ve společném příslušenství bytu lze prát jen tehdy, souhlasí-li s tím všichni nájemci bytů, k nimž toto společné příslušenství patří. Poškození a závady, které by vznikly v bytě následkem praní v pračkách pro domácnost, je nájemce bytu povinen odstranit na svůj náklad.

2. Na půdách a sušárnách není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného světla. Klíč od půdy nebo sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem a musí být kdykoliv dosažitelný. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na vhodném místě. V době mrazů nesmí půdní okénka a okna v sušárnách zůstat otevřena.

čl. 12

Sklepy a ukládání paliva

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání paliva. Není-li v domě sklep, postará se pronajímatel, pokud je to možné, o jiné vhodné místo. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, zodpovídá nájemce bytu zaopatření, která zabraňují rozšiřování hmyzu a hlodavců.

2. Kouření a vstup s otevřeným světlem do sklepa je zakázáno.

3. Nájemce bytu, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat o řádné očištění chodníků a společných prostor v domě.

4. V bytě, ve společných prostorách v domě, na balkóně apod. se nesmí štípat dříví a roztloukat uhlí. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepě, jestliže pronajímatel pro tento účel vyhradil jiné místo.

5. Nájemci bytů a jiných místností s provozem naftových topidel, jsou povinni při skladování nafty řídit se vyhláškou. 5)

čl. 13

Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkónech obrácených do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo a podobné předměty. Tyto je nutno věšet pouze v prostorách určených pronajímatelem, pokud tyto prostory nejsou určeny, je třeba dodržet estetické požadavky (věšení prádla do výše zábradlí apod.).

2. Květiny v oknech, na balkónech musí být umístěny tak, aby byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí stékat voda dolů nebo promáčet zdi.

čl. 14

Klepání, čištění a ostatní práce

1. Vyklepávat koberce, rohožky, peřiny apod. je možno pouze v pracovní dny včetně sobot od 7.00 hod. do 20.00 hod., v neděli a ve svátcích státem uznaných v době od 9.00 hod. do 11.00 hod., a to pouze v místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí uživatel bytu uvést do pořádku.

2. Na chodbách, schodištích, z balkónů, z lodžií, z oken a do světlíků není dovolena čistit obuv, šatstvo apod. V souladu s OZV č. 1/93 čl. 7a OZV č. 12/93 čl. 3.

čl. 15

Klid v domě

1. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby byl v domě od 22.00 do 6.00 hod. zachován klid. Pokud někteří nájemci bytů pracují v nočních směnách, jsou ostatní nájemci bytů povinni na jejich upozornění se chovat tak, aby nedocházelo k narušování občanského soužití a omezit hluk v okolí jejich bytu i ve dne. V souladu s OZV č. 12/93 čl. 6.

čl. 17

Společná a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatelem se v tomto domovním řádu rozumí organizace, pověřená vlastníkem domu, tj. Městem Šumperk, jeho správou.
2. Nájemcem popř. spoluvlastníkem se rozumí fyzická nebo právnická osoba, se kterou má vlastník domu, tj. Město Šumperk, uzavřenou nájemní smlouvu.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce bytů a nájemce nebytových prostor v domě.
4. Kontrolu na dodržování ustanovení domovního řádu provádějí pověřené orgány města a jiné oprávněné orgány. Dojde-li ke sporům mezi nájemci a pronajímatelem o poměrech upravených tímto domovním řádem, řeší tyto soud.
5. Porušení občanského soužití bude řešeno městským úřadem - přestupkovým řízením.
6. Pronajímatel je povinen zajistit, aby s tímto domovním řádem byli seznámeni všichni nájemníci.
7. Ruší se domovní řád vydaný MěstNV Šumperk, který byl vydán dne 17. 6. 1992.
8. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 5. 11. 1993.

- 1) zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 2) zákon č. 116/1990 Sb. v platném znění o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- 3) vyhláška č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
- 4) vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- 5) vyhláška č. 35/1977 Sb. o požární bezpečnosti při skladování a používání topné nafty