

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

Úvodní ustanovení

Čl. 1

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým a nebytovým fondem obce Velký Šenov, který je ve výlučném vlastnictví města Velký Šenov, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Obec, jako vlastník prostřednictvím příspěvkové organizace Střediska BaMH města Velký Šenov (dále pronajímatel) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu. Za tímto účelem je zřízena funkce domovníka. Domovní řád je v návaznosti na příslušné legislativní normy navržen tak, aby jeho dodržováním byl dům řádně užíván a udržován, bylo zabráněno jeho poškozování a bylo zajištěno právo všem obyvatelům v domě na nerušené, spokojené a bezpečné užívání bytů a společných prostor domu. Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny nájemce bytů v domě.

Užívání bytu

Čl. 2

- ✚ Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti a nájemce bytů a nebytových prostor upravuje Občanský zákoník.
- ✚ Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá 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.
- ✚ Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.
- ✚ Bez souhlasu vlastníka domu a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo ovlivněna funkčnost společných technických zařízení domu (např. se jedná o zařízení na plyn a rozvod plynu, zařízení pro centrální vytápění, zařízení rozvodu vody, elektřiny, vzduchotechniky, domácího telefonu, systém televizní antény atd.).
- ✚ Uživatel bytu nesmí provádět v bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o přeložky nebo změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, stavení úpravy bytových jader, záměnu zařizovacího předmětu za jiný druh (vana – sprchovací kout), výměna WC, odstraňování nebo přemísťování přiček, provádění otvorů do stěn a podobně. Pro zásah do nosné konstrukce domu je nutné vyřídit navíc stavební povolení. Souhlasu podléhá rovněž: (změny druhu podlahy, například provedení keramické dlažby namísto původní podlahy z PVC pásů, bourání a provádění nových obkladů stěn, provádění snížených podhledů stropů, jiné úpravy, jež mohou působit obtěžování jiných nájemníků prachem, hlukem apod.)
- ✚ Pronajímatel stanoví podmínky pro technické provedení a způsob provádění stavebních úprav a termín dokončení úprav.

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

- ✦ Zřizování rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiných zařízení na plášti je nepřipustné. Nelze měnit vzhled fasád včetně barvy zábradlí balkonů, oken, výplní balkonových zábradlí a podobně. Rovněž změna vzhledu vchodových dveří do bytu podléhá souhlasu pronajímatele.
- ✦ V případě provedení úprav zakázaných nebo podléhajících souhlasu pronajímatele bez takového souhlasu může pronajímatel žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady uživatele bytu, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí pronajímatelem povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodu takové rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech.
- ✦ Uživatel bytu je povinen umožnit provedení oprav plynoucích z povinnosti údržby, provedení výměny a odečtu spotřeby tepla a dalších měřidel (voda, plyn) a případných havárií, oprav a stavebních úprav schválených pronajímatelem.

Povinnosti a práva pronajímatele

Čl. 3

- ✦ Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
- ✦ Pronajímatel zajišťuje opravy v bytě, které mu dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. přísluší a jsou prokazatelně nahlášeny nájemci.
- ✦ Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojené s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

Domovník

Čl. 4

- ✦ Pronajímatel zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu prostřednictvím domovníka a pověřených pracovníků Střediska BaMH města Velkého Šenova. Prostřednictvím domovníka je zajišťován kontakt mezi pronajímatelem a nájemcem.
- ✦ Nájemce prostřednictvím domovníka uplatňuje požadavky na opravy v domě. Domovník požadavky nájemců prověří na místě a posoudí, zda-li je požadavek oprávněný. Následně postoupí pronajímateli s příslušným vyjádřením k dalšímu řešení.
- ✦ Domovník zařizuje drobné opravy ve společných částech domu, nikoliv však v bytech.
- ✦ Uživatelé bytu jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných dalších uživatelů bytu či podnájemníku. V případě potřebné změny na zvoncích se tato změna uplatní u domovníka.

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

Povinnosti a práva nájemce

Čl. 5

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v občanském zákoníku v platném znění.

✚ Nájemce bytu je zejména povinen:

- a) užívat byt řádným způsobem a řádně plnit povinnosti, které jsou spojeny s užíváním bytu, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy
 - b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu
 - c) prokazatelně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
 - d) odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu
 - e) nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil
 - f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změnu počtu osob, kteří s ním bydlí ve společné domácnosti, resp. kteří bydlí v bytě jako jeho návštěva po dobu do dvou měsíců pro účely rozúčtování služeb spojených s nájmem
- ✚ Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvůr, půdní prostory a pod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
 - ✚ Přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě je nájemce oprávněn pouze pro předchozím písemném souhlasu vlastníka. Porušení této povinnosti, zejména další podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za komerčním účelem je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
 - ✚ Nájemce je povinen umožnit 1x ročně pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

✚ Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nepostará-li se nájemce včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Škody způsobené prodlením jdou k tíži nájemce.

✚ drobné opravy, které hradí nájemník, se jedná zejména v následujících případech:

- opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií a rolet
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
- výměny uzavíracích ventilů a armatur u rozvodů plynu, vyjma hlavního uzávěru pro byt
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
- opravy vodovodních výtoků, baterií, odsavačů par, ohřivačů vody, umyvadel, van, splachovačů, kuchyňských sporáků, kuchyňských linek, kamen a kotlů pro vytápění, regulačních armatur a ovládacích armatur vytápění.
- všechny opravy bytu a jeho vybavení se postupuje dle občanského zákoníku v platném znění

✚ Náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemník, jsou zejména náklady na udržování a čištění bytu, pravidelné odborné prohlídky a čištění zařízení a předmětů, které jsou součástí bytu a jsou ve vlastnictví pronajímatele, včetně jejich revizí, jako např. plynové spotřebiče, elektrospotřebiče apod. Dále pak malování včetně oprav omítek a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

✚ Od 01.01.2015 nebude pronajímatel poskytovat nepovinné zařízení bytu, tzn. podlahové krytiny, elektrické a plynové kamna na vaření, elektrické ohřivače vody (bojler) a zdroje tepla užívaných jednotlivými nájemníky k vytápění.

Užívání společných prostor a zařízení

Čl. 6

Společných prostor a zařízení užívá se jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné prostory se udržují volné. V těchto společných prostorech je zakázáno umísťování jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům bytů. Jízdní kola lze umísťovat v pouze k tomu určených místnostech. Dětské kočárky je možné umísťovat v bytech nebo k tomu určených společných prostorech.

V případě zjištění umístění předmětů ve společných prostorech budou tyto odstraněny na náklad nájemce. V případě, že nebude možno určit vlastníka předmětů, budou tyto odstraněny na náklad všech nájemců v domě. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

Ve všech společných prostorech domů je **zakázáno kouřit**.

Zařízení v domě

Čl. 7

- ✚ Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele.
- ✚ 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
- ✚ Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpady 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 mokrý nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty. V ostatních případech je povinností velkoobjemový odpad odvést do sběrného dvoru umístěného na adrese: Šluknovská 46, 407 78 Velký Šenov.
- ✚ Prostory s hlavními uzávěry vody, plynu a elektřiny jsou z bezpečnostních důvodů volně přístupné.
- ✚ Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií se uživatelům bytu doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedu kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

Čl. 8

- ✚ Pořádek a čistotu na chodbách, schodištích a ve společných prostorách a jeho bezprostředním okolí, zajišťují nájemníci podle zpracovaného harmonogramu.
- ✚ Úklid prováděný na jednotlivých patrech a k němu přiléhající schodiště musí být prováděn minimálně 1x týdně jednotlivými nájemníky. V případě, že některý nájemník nebude tento úklid provádět, je povinnost uhradit poplatek 200,- Kč.

Pokud nebude nájemník schopen provádět úklid, je povinen zajistit za sebe úklid jinou osobou nebo úklidovou firmou.

- ✚ Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
- ✚ Smetí a odpady se ukládají do sběrných nádob pro komunální odpad. Při užívání odpadových nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

Klid v domě

Čl. 9

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 a pod.) sousedy.

Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku...

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.

Klepání a čištění, věšení prádla

Čl. 10

- ✦ Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je dovoleno pouze mimo dům na místě k tomu určeném v době od 06.00 hod. do 22.00 hod.
- ✦ Na balkonech je dovoleno jenom kartáčování šatstva, větrání polštářů, přikrývek apod.
- ✦ Užívá-li se k sušení prádla balkonu nebo sušák pod oknem, je zapotřebí dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu a okna či balkony v nižších podlažích.

Okna a balkóny

Čl. 11

- ✦ Při pěstování květin na oknech a balkonech je třeba 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 do nižších podlažích.
- ✦ Veškeré věci odložené na oknech a balkonech musejí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty z oken a balkonů.
- ✦ Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno krmení a hnízdění holubů a jiného ptactva na balkonech.
- ✦ Na balkonech je zakázáno grilování a jiné podobné činnosti.

Domácí zvířata

Čl. 12

- ✦ Je dovoleno držet pouze zvířata a ptáky, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata a ptáky je dovoleno držet pouze, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.

Domovní řád Střediska BaMH města Velký Šenov

- ✦ Držitel psa či kočky je povinen na požádání pronajímatele prokazovat zdravotní způsobilost svého zvířete. Pronajímatel má právo požadovat doklad o registraci psa u městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.
- ✦ Držitel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, přilehlý chodník a přilehlý trávník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě jeho zvířetem.
- ✦ Držitel psa je povinen zajistit, aby pohyb psa v domě a jeho blízkosti byl výhradně s náhubkem a na vodítku. Držitel psa musí zajistit nežádoucímu kontaktu psa s nájemníky domu a jeho návštěvníky.

Užívání kočárkárny a kolárny

Čl. 13

Při uskladňování kol a kočárků v kočárkárně a kolárně musí uživatel bytu dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů. Odkládání ostatních věcí (i krátkodobě) v kočárkárně nebo ve společných prostorách je zakázáno.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit rada města Velkého Šenova.

Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a nebytovými prostorami ve výlučném vlastnictví města Velký Šenov.

Jestliže uživatel bytu nebo ti, kdo s ním bydlí, zaviněně a hrubě poruší povinnosti nebo budou soustavně porušovat povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem, jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.

Tento domovní řád schválila rada města Velký Šenov dne 28.1.2015, nabývá účinnost dne 1.2.2015.

Ve Velkém Šenově dne 28.01.2015



Radek Kubera

Ředitel střediska BaMH města Velkého Šenova



Vladimír Vykoukal

Starosta města Velkého Šenova