

DOMOVNÍ ŘÁD

Město Staré Město, organizační složka Místní a bytové hospodářství, nám. Osvobození čp.
166, 788 32 Staré Město

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domech a v zájmu toho, aby v domech bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům výkon jejich práv, vydává město Staré Město pro nájemce bytů a nebytových prostor v domech, které jsou majetkem Města Staré Město.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, garáže apod.).
3. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy, komory mimo byt apod.).
4. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schodiště, chodby, lodžie a balkony, terasy, sušárny, prádelny, mandlovny, kočárkárny, kolárny, kotelny, výtahy, půdy apod. Společnými částmi a zařízeními domu jsou zejména základy, střecha, hlavní konstrukce, vchody, průjezdy, součásti domácích telefonů a zvonků, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné antény apod.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytových prostor v domě

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Město Staré Město zajišťuje nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt či nebytový prostor a společné části domu v souladu s platnými předpisy. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům v domě výkon jejich práv spojených s bydlením či užíváním nebyt. prostor. Podmínkami pro nerušený výkon jejich práv spojených s bydlením jsou kázeň, respektování dobrých mravů, udržování čistoty a pořádku a včasné provádění oprav a údržby.

4. Nájemce je povinen po předchozím oznámení vlastníka domu umožnit přístup do bytu či nebyt. prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly a výměny měřidla tepla i teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu či nebyt. prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit vedoucímu OS MBH adresu nebo telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče.
6. Nájemce je povinen na své náklady udržovat byt a nebyt. prostor ve stavu způsobitelném řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
7. Nájemce je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.
8. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu či nebyt. prostoru nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má vlastník domu právo pak po předchozím upozornění nájemce, provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.
9. Nájemce bytu je povinen zdržet se provádění úpravy bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu vlastníka domu a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika apod.).
10. Nájemce bytu či nebyt. prostoru nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu vlastníka domu a příslušného stavebního úřadu.

Čl. 4

Užívání společných prostorů a zařízení

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení.
2. Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je prostor určen. Komunikační prostory (schodiště a chodby), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami v případě požáru. **Tento prostor nesmí být zastavěn.**
3. Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
4. Je zakázáno vstupovat na střechy domů.
5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena.
6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. **Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit.** Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
7. Bez souhlasu majitele domu je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry teplé a studené vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřícími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakož opětovné otevření, bylo včas oznámeno.
9. Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin. Klíče od hlavních vchodů domů a od uzávěrů vody, tepla apod. jsou uloženy v kanceláři OS MBH.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce i vlastník je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě.
2. Pokud se uživatel bytu či nebyt. prostoru nemůže podílet na úklidu z různých důvodů, je jeho povinností úklid zajistit jiným způsobem a na vlastní náklady.
3. Pokud dojde k mimořádnému znečištění jednotlivým uživatelem bytu či nebyt. prostoru, je uživatel povinen toto znečištění odstranit či zajistit úklid na své náklady. Tato povinnost se vztahuje i na odstranění nečistot způsobených psy a kočkami.
4. Pokud uživatel bytu či nebyt. prostoru neplní výše uvedené povinnosti, může vlastník domu zajistit jejich výkon jiným způsobem na náklady tohoto uživatele.
5. Úklid v domě se provádí dle potřeby, nejméně však 1x týdně.
6. K zajištění pořádku v domě se provádí především úklid všech společných prostor v domě. Zametají se a umývají chodby, vestibuly, schodiště, výtahové kabiny, lodžie, sklepní chodby atd. Dále se omývají okna, zábradlí, osvětlení, dveře, keramické obklady, poštovní schránky atd. Současně se provede úklid nejbližšího okolí domu, tj. zametení chodníků, průjezdů a vjezdů, úklid kolem kontejnerů nebo popelnic a sběr nečistot v přilehlých travnatých plochách. Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky odstranit ihned znečištění provedené zvířetem u nejbližšího okolí domu sami.
7. Odpovědnost za úklid ve stanoveném čase musí být jmenovitě zveřejněna ve vstupním prostoru takovým způsobem, aby byla vyloučena pochybnost o tom, kdo úklid provádí.

Čl. 6

Klepání a čištění

1. Klepání a čištění koberců, rohožek, žíněnek, příkrývek, peřin a čalouněného nábytku je dovoleno pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od obytných prostor.
2. Vyklepávat koberce je možno pouze v době od 8.00 do 10.00 hodin a od 15.00 do 19.00 hodin.
3. Znečištěný prostor musí jeho uživatel ihned uklidit.
4. Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret, z balkonů, oken nebo světlíků, je zakázáno.
5. Ve společných prostorách, pokud nejsou k tomuto účelu určeny, není dovoleno čistit boty, šatstvo ani jiné předměty.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech se smí vykládat a vyvěšovat prádlo jen tak, aby nedošlo k obtěžování ostatních spoluobčanů.
2. Květiny musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřípustné zalévat je tak, aby přelitá voda stékala do nižších podlaží a působila tak škodu.
3. Balkony a lodžie musí být udržovány v čistotě.

Čl. 8

Instalace doplňků a informační zařízení

1. Na vnější konstrukce nelze bez souhlasu majitele domu umísťovat jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, sušáky apod.).
2. Reklamy, nápisy a jiná zařízení, např. instalace venkovních televizních a rozhlasových antén apod., mohou být umístěny jen se souhlasem vlastníka domu.
3. Nájemce je povinen udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce, případně na jiném orientačním vybavení v čitelném stavu.

Čl. 9

Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (pes, kočka, morče, zakrslý králík apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i okolí domu.
2. Ve společných prostorách domu se kočky a psi nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na šňůře a musí být opatřeni náhubky.
3. Je zakázáno kdekoliv v domě chovat hospodářská zvířata.
4. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.
5. **Bez písemného souhlasu majitele domu je možno v bytě chovat pouze jednoho psa menšího plemene nebo dvě kočky.**
6. K držení většího počtu zvířat či neobvyklých živočichů v bytě je potřebný písemný souhlas majitele domu.

Čl. 10

Klid v domě

1. Obyvatelé domu jsou povinni užívat byt či nebyt. prostor v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem, a to nejen v době nočního klidu. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebyt. prostor a ostatní osoby, které se v nich zdržují.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Povinností je ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu. Hlučnost projevu osob v bytech se musí omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.

Ve Starém Městě dne 21.2.2023.

Michal Petreň
vedoucí OS MBH

MĚSTO
788 32 STARÉ MĚSTO
OKRES ŠUMPERK
IČ: 00303364
DIČ: CZ00303364

-4-

Schválil:

Lukáš Koreš
starosta Města