

Domovní řád

schválen Radou obce Kájov 20. 5. 2021

Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy vydává obec Kájov tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení, která jsou ve vlastnictví obce.
- 2) Tento domovní řád je závazný pro nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto obec očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

I. Práva a povinnosti nájemníků

1) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:

- a) vyžadovat po obci, aby mu předalo najatý byt ve stavu způsobilosti k řádnému užívání a zajistilo plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
- b) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím obce,
- c) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu (nebytového prostoru).

2) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:

- a) užívat najatý byt (nebytový prostor) v souladu s jeho domovním řádem a nájemní smlouvou,
- b) najatý byt (nebytový prostor) řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat obci závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinna odstranit obec,
- c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostorách) a společných částech domu a jejich zařízení způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt (nebytový prostor) užívají. Neučiní-li tak, odstraní je po upozornění povinného nájemníka obec na jeho účet,
- d) povolit vstup do najatého bytu (nebytového prostoru) pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů (nebytových prostorů) a byl na nutnost zpřístupnění bytu (nebytového prostoru) předem upozorněn,
- e) umožnit v bytě (nebytovém prostoru) instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody a odečet naměřených hodnot,
- f) v určené výši a v termínech stanovených obcí platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- g) včas hlásit změny v počtu osob, které bydlí v bytě,
- h) po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat obci na jeho výzvu byt (nebytový prostor) vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od obce v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, obci uhradit ve stanovené lhůtě.

II. Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí

- 1) Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) obdrží od obce klíče od hlavního vchodu do domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
- 2) Při přebírání bytu (nebytového prostoru) obdrží nájemník též klíč od vchodových dveří do bytu (nebytového prostoru).
- 3) Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat po příchodu a opuštění dům a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu i tyto prostory.

III. Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu

- 1) Nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a okolí domu.
- 2) Nájemník bytu je povinen zakoupit nádobu na odpadky a odpadky do ní ukládat.
- 3) Nájemníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. **V tom zejména:**
 - a) mytí, zametání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, a to v týdenním cyklu,
 - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
 - c) péče o osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení, apod.
- 4) Nájemník a osoby s ním bydlící, jakož i nájemník nebytových prostor, jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě (např. sklepní box) odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit je. Je-li užívání společného zařízení spojeno se spotřebou vody nebo energie, je nájemník po skončení jeho užívání povinen obci spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- 5) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny obce a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit obec na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornila.

IV. Klid v domě

- 1) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby všichni, kdo najaté prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
- 2) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem.
- 3) Pokud je nájemce bytu (nebytového prostoru) nucen povolit nadměrný hluk v bytě (nebytovém prostoru), oznámí to předem sousedům. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na nejkratší dobu.
- 4) Nájemníkům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny starosty obce ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li nájemce pokyny starosty obce, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 5) Nájemníky bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve obec, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, uplatní obec veřejné napomenutí umístěné na informační tabuli v domě. Nepovede-li ani veřejné napomenutí k nápravě bude to obec považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy.

V. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- 1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se

zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z okna bytu.

- 2) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům.
- 3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na místech obcí určených (sběrný dvůr). Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Nájemníka, který tento zákaz poruší, obec vyzve k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí obec nápravu na účet nájemníka.
- 4) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem obce. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.
- 5) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

VI. Informace v domě

- 1) Na fasádě každého domu umisťuje obec číslo domu. Označuje též společný hlavní uzávěr plynu, vody a hlavní měřidla.
- 2) Nájemníci bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami.
- 3) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem obce a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

VII. Údržba a opravy domu

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje obec a hradí je ze svých fondů.
- 2) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- 3) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, boilerů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, varičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry a revize topidla.
- 4) Za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.
 - a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů vody.
 - b) Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení uvedených výše v bodu 3. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích

a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- c) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v písmenech a) a b) tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je pro posouzení, zda jde o drobnou opravu, rozhodující součet nákladů na související opravy.
- 5) Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, zajišťuje na požádání nájemníků obec s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.

VIII. Chov domácích zvířat

- 1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat, (pes, kočka, morče, atd.). Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený určuje obec.
- 2) Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve obec jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se obec na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Nájemci bytů jsou za chovaná zvířata odpovědní a odpovídají též za škody, které způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům.
- 4) Nájemníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní nájemníky v domě v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni odstranit.
- 5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, ji dodržovat.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a obcí, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán, tj. rada obce.
- 2) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem nájemníkům, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
- 3) Tento domovní řád schválila Rada obce Kájov na řádném zasedání dne 20. 5. 2021. Změny v něm může provádět pouze rada obce.

V Kájově dne 20. 5. 2021

starosta



místostarosta