

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Pravidla pro užívání a udržování domů, bytů a nebytových prostor v domech v majetku města Jirkov a ve správě Městské majetkové Jirkov s.r.o.

### Článek I. Úvodní ustanovení

Základní práva a povinnosti vlastníka domu, bytu a nájemce bytu a nájemce prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor (dále jen „užívání nebytových prostor“) upravuje občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy.

Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání domů s byty, bytů, prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor a společných prostor domu. Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby byly dům, jednotlivé byty a nebytové prostory v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování.

Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které užívají byt, společné prostory a zařízení v domě, tzn. pro všechny uživatele bytů, uživatele nebytových prostor a pro všechny osoby, jimž uživatelé bytů a nebytových prostor umožní vstup do domu.

Pro účel Domovního řádu je jednotka označena jako byt (obytný prostor určen a užíván k bydlení).

Společnými prostorami se pro účel Domovního řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtahy, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, kočárkárny, chodby mezi sklepy apd.

Prostory sloužící k podnikání jsou prostory nebo místnosti určené k provozování podnikatelské činnosti.

### Článek II. Nájemní smlouva

1. Nájem bytu a prostoru sloužícího k bydlení vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou uzavírá pronajímatel s nájemcem písemnou formou.
2. Nájem bytu a nebytového prostoru lze ze strany pronajímatele vypovědět jen z důvodů stanovených příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Smlouvu o podnájmu lze sjednat jen se souhlasem pronajímatele.
4. Po zániku nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt nebo nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

### Článek III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen po nahlášení závad bránících řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru nájemcem tyto odstranit.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě či nebytovém prostoru pouze se souhlasem nájemce. Nájemce může souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění způsobu jeho užívání, zajištění montáže či zjištění technického stavu zařízení pro regulaci a měření tepla, teplé a studené vody, včetně provedení oprav a odečtů. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

### Článek IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemci bytu jsou povinni označit si svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami a sklepní kóji číslem bytu.

2. Nájemci bytů i nebytových prostor jsou povinni bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení.
3. Nájemci jsou povinni zpřístupnit byt ke kontrole způsobu užívání bytu, ke kontrole technických zařízení a pro výměnu měřicí a regulační techniky. Při manipulaci s měřicí a regulační technikou je nájemce vystaven sankcím v souladu se stávajícími předpisy.
4. Nájemci nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v bytě či v nebytovém prostoru jakékoliv stavební úpravy nebo výměnu základního vybavení, které je v majetku pronajímatele.
5. Údržbu a drobné opravy v bytě či nebytovém prostoru si zajišťuje a hradí nájemce sám a na vlastní náklady.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto 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,
- \* opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení
- \* výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- \* opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- \* opravy a certifikace bytových měřidel vytápění, opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- \* opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu včetně kouřovodu, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, včetně kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- \* výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci.

## **Článek V.**

### **Užívání společných prostor**

1. Společné prostory a zařízení domu se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny (zkolaudovány). Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volně. Umisťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny nebo rozhodnutím vlastníka vyhrazeny, není dovoleno.
2. Na půdě není dovoleno zejména uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného ohně.
3. Je zakázáno kouřit ve společných prostorech domu, skladovat hořlavé a vznětlivé látky a užívat otevřeného ohně.
4. Nájemci jsou povinni uzamykat dům od 22,00 hodin do 6,00 hodin. Pronajímatel doporučuje uzamykání domu trvale.
5. Veškerá informační zařízení (vývěsky, nápisy apd) mohou být na domech i uvnitř domu umístěny pouze se souhlasem pronajímatele.

## **Článek VI.**

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě, úklidové práce si zajišťují sami (mytí chodeb, schodů, výtahových kabin, schodištních oken, zábradlí, domovních dveří, osvětlovacích zařízení, udržování čistoty ve sklepech apd.).
2. V případě, že bude úklid ve společných prostorech domu zajišťovat pronajímatel (prostřednictvím domovníka či úklidové firmy), úhrada za úklid společných prostor domu bude zahrnuta do ceny plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytových prostor a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým uživatelům bytu a nebytových prostor.
3. Odpad se ukládá pouze do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována co nejvyšší čistota.
4. Větrání bytů, nebytových prostor do vnitřních prostor domu je zakázáno.
5. Sníh z teras a balkonů ve výhradním užívání nájemce bytu a nebytových prostor jsou povinni odklízet tito nájemci

## **Článek VII. Klíče a jejich užívání**

1. Každý nájemce bytu a nebytových prostor má právo na dodání klíče od hlavních vstupních dveří do domu, klíče od bytu, od zadních vstupních dveří do domu, od kočárkárny, kolárny, společných předsklepních dveří a od výtahu, pokud se tyto v domě vyskytují.
2. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu.
3. Nájemce bytu a nebytových prostor je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat správci domu všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo nebytového prostoru.
4. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností s domovními uzávěry a od strojovny výtahu jsou uloženy u správce domu nebo osoby pověřené správcem.

## **Článek VIII. Sklepy, vyvěšování věcí**

1. Sklepní prostory jsou určeny k ukládání movitých věcí. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, musí nájemce bytu a nebytových prostor učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy, zápachu nebo rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. V době mrazu musí být sklepní okénka uzavřena.
3. Ukládání předmětů ve společných prostorách sklepů je zakázáno.
4. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

## **Článek IX. Klid v domě**

1. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem. Hlučnost projevu osob se musí omezit na míru přiměřenou místu pobytu a jeho podmínkám.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin je každý povinen dodržovat noční klid.

## **Článek X. Držení domácích zvířat**

1. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. V ostatních prostorách domu je držení zvířat zakázáno. Zakázáno je užívat společných prostorů v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

## **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Nedodržování ustanovení tohoto Domovního řádu ze strany nájemců bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Jirkova je porušením povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď z nájmu.

DOMOVNÍ ŘÁD byl schválen Valnou hromadou společnosti Městská majetková Jirkov s.r.o. dne 18. 12. 2017 a nabývá účinnosti dne 1. 1. 2018. Zároveň se ruší Domovní řád ze dne 15. 10. 2003.

Místostarostka města Jirkov  
Dana Jurštaková

Starosta města Jirkov  
Ing. Radek Štejnár