



Vnitřní směrnice č. 12/2011

Domovní řád

Město Třinec vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování městského bytového fondu tento domovní řád.

Domovní řád vychází z občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění a navazujících právních předpisů.

I.

Obecná ustanovení

1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Povinnosti související se správou a údržbou městských bytů vykonává pronajímatel prostřednictvím jím pověřeného útvaru či subjektu.

II.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Při nesplnění této povinnosti má nájemce právo podat stížnost na podatelně pronajímatele.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domů a bytů s výjimkou drobných oprav. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje zvláštní předpis.
3. Provádět stavební úpravy bytů a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu, který je však oprávněn uzavření takové dohody odmítnout jen z vážných důvodů.
4. Promítnout změny týkající se výše nájemného a úhrad za plnění s užíváním bytu spojená do evidenčního listu nájemného.
5. O vrácení a převzetí bytu sepsat protokol, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označení zjištěné závady.
6. Pronajímatel je oprávněn po předchozí písemné výzvě adresované nájemci k přístupu do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a zařízení v termínu, který mu oznámí nejméně 2 dny předem.

2011

7. Vstupující osoba je povinna se prokázat písemným pověřením pronajímatele.
8. Pronajímatel je povinen vyúčtovat náklady za plnění (služby) spojená s užíváním bytu za uplynulý kalendářní rok nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

III.

Povinnosti nájemce bytu

Nájemce je povinen:

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu po dobu stanovenou ve smlouvě.
2. Platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu měsíčně, a to nejpozději do posledního dne každého kalendářního měsíce za daný měsíc, případné nedoplatky z vyúčtování za uplynulý kalendářní rok uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování.
3. Provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním na vlastní náklady. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis.
4. Oznamovat pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, pokud lze mít zato, že změna potrvá déle než 2 měsíce.
5. Užívat byt a společné prostory domu s osobami s ním v bytě bydlícími tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům a osobám bydlícím v domě nerušené užívání bytu, společných prostorů a zařízení domu.
6. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na závady, které brání řádnému užívání bytu či domu.
7. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
8. Upozornit pronajímatele na všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (počet osob).
9. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

201

11. Písemně pronajímateli oznámit záměr ukončit nájem bytu nejméně jeden měsíc předem.
12. Umožňovat pronajímateli nebo jím pověřené osobě (domovnímu důvěrníkovi) po předchozím oznámení vstup do bytu za účelem kontroly, provedení oprav či odečtu měřidel.
13. Při prodlení s placením nájemného a záloh na úhradu za plnění spojená s nájmem ve stanoveném termínu platit poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu.

IV.

Práva nájemce bytu

Nájemce je oprávněn:

1. Upozornit pronajímatele na závadu, která znemožňuje či ztěžuje řádné užívání bytu.
2. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného u pronajímatele, pokud pronajímatel neodstraní v jeho bytě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje kvalitu užívání bytu.
3. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší v bytě či v domě podmínky pro bydlení.
4. Požadovat u pronajímatele přiměřenou slevu na úhradách za plnění spojená s užíváním bytu, pokud pronajímatel řádně nezajišťuje jejich dodávání.
5. Užívat s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, kromě bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i pobírat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby).

V.

Užívání společných prostorů a zařízení domu

1. Společné prostory se využívají pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volně. Nelze je užívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu.
2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorech udržovat čistotu, pořádek a provádět úklid.

3. Pronajímatel může v domě vymežit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorech nelze tyto předměty skladovat.
4. Není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými nájemci na úkor ostatních nájemců části společných prostorů (části sklepů, schodišť a púd, světlíky).
5. Smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob na vyhrazeném místě.
6. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
7. Na chodbách, schodištích, púdách, z oken do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Pokud je některá část společných prostorů využívána k podnikatelské činnosti, je povinností pronajímatele zabezpečit oddělené účtování nájemného.

VI.

Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostorů

Čištění přístupových chodníků k domu zabezpečuje pronajímatel. Pokud znečištění způsobil nájemce (např. po topivu), je povinen je odstranit.

VII.

Informační a jiná zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístovány jen se svolením vlastníka domu. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů města, je možno toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno umířovat na průčelích domů televizní a satelitní antény.
3. Informace pro nájemce oznamuje pronajímatel na vývěsce v domě. Zprávy či oznámení nesouvisející se správou bytů a domů nelze na vývěsce ani jinde v domě umířovat.

Zaj V

VIII. Klíče

1. Pronajímatel při předání bytu předá nájemci klíč od vstupních dveří do bytu, klíč od vchodových dveří do domu a klíč od poštovní schránky.
2. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli domu všechny klíče, které od pronajímatele převzal, a pokud u vstupních dveří do bytu či do příslušenství bytu vyměnil zámek, pak i klíče k tomuto zámku.
3. Povinností nájemce je zamykat vchodové dveře do domu v době, kdy má být dům uzavřen.
4. Klíče od uzamykatelných společných prostorů v domě jsou uloženy na místě určeném pronajímatelem. Pronajímatel musí zabezpečit okamžitý přístup k hlavnímu uzávěru vody, plynu, k předávací stanici tepla či do kotelny.

IX. Osvětlení

Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není trvalé osvětlení, mohou být schodiště i chodby opatřeny schodišťovým spínačem. Vypínač musí být v každém poschodí a vedle hlavních vchodových dveří.

X. Zavírání domu

1. V zájmu bezpečnosti domu jsou nájemci povinni uzamykat všechny vchody do domu v době od 20.00 hodin – 5.00 hodin.
2. Po dohodě s pronajímatelem domu a všemi nájemci bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří funkční zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzamknutí domu poště nebo jiným subjektům ve výkonu jejich povinností.

XI. Další povinnosti nájemce

Nájemce je povinen provádět úklid bytu, praní prádla v bytě, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušil ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, výpary, jinými nečistotami). Veškeré činnosti způsobující hluk lze provozovat v době od 6.00 – 20.00 hodin.

24/1

XII. Prádelny a sušárny

1. Pokud jsou v domě společné prádelny, slouží výlučně pro nájemce bytů daného domu a městských domů z vymezeného okruhu.
2. Prádelna se užívá v pořadí stanoveném dohodou mezi nájemci.
3. Po ukončení praní je nájemce povinen prádelnu řádně vyčistit a předat klíče určené osobě.
4. V prádelně nelze prát prádlo osob nakažených přenosným onemocněním.
5. Obdobná ustanovení platí i pro sušárny. Sušení prádla na rovných střeších, pokud tam není pro sušení vymezený prostor, není dovoleno.

XIII. Klepání a čištění koberců

Koberce, rohožky, příkrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkónů, oken nebo do světlíků není dovoleno.

XIV. Sklepy

1. Nájemci jsou povinni užívat sklepy pouze k účelu, k němuž jsou určeny. Při užívání sklepních prostorů jsou nájemci povinni učinit taková opatření, aby uložené věci nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, plísní či jakýchkoliv nákaz.
2. Nájemce je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, popřípadě hlodavce.
3. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu a účelem sklepa.
4. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat ihned po složení paliva o řádné očištění společných prostorů v domě i ploch mimo dům, které byly skládkou znečištěné.
5. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.

