

<p>Město Zákupy</p>	<p>DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK V MAJETKU MĚSTA ZÁKUPY řád č.1/2011</p>	<p>Strana č.: 1/4 Účinnost od 1. 6. 2011</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

1. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových a společných částí domu ve vlastnictví města Zákupy (dále pronajímatel), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů a občanským zákoníkem.

2. Základní pojmy

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 2.3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box... apod.).
- 2.4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

3. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 3.1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zejména občanský zákoník.
- 3.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 3.4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

<p>Město Zákupy</p>	<p>DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK V MAJETKU MĚSTA ZÁKUPY řád č.1/2011</p>	<p>Strana č.: 2/4 Účinnost od 1. 6. 2011</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

- 3.5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit pronajimateli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 3.6. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3.7. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- 3.8. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu pronajimatele a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
- 3.9. Nájemce není oprávněn pronajímat byt a místnosti k bytu příslušné dalším osobám.
- 3.10. Nájemce je povinen opatřit užívaný byt jmenovkou osoby, se kterou je uzavřena nájemní smlouva o užívání bytu.

4. Držení domácích zvířat

- 4.1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- 4.2. Písemného souhlasu pronajimatele je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.
- 4.3. Držitel psa je povinen tohoto psa nebo více psů přihlásit dle obecně závazné vyhlášky o místním poplatku ze psů a uhradit poplatky vyplývající z této obecně závazné vyhlášky.
- 4.4. Zákaz chovu a krmení domácích zvířat ve společných prostorech domu.

5. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- 5.1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.
- 5.2. Je zakázáno kouření a užívání omamných látek ve společných částech domu.

<p>Město Zákupy</p>	<p>DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK V MAJETKU MĚSTA ZÁKUPY řád č.1/2011</p>	<p>Strana č.: 3/4 Účinnost od 1. 6. 2011</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

- 5.3. Nájemci jsou povinni zejména
- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.
- 5.4. U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je povinnost nájemce ihned po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

6. Vyvěšování a vykládání věcí

- 6.1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu majitele domu umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- 6.2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 6.3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

7. Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí

- 7.1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Nájemci bytů jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech. V případě, že ze strany nájemců nebude úklid prováděn, může pronajímatel zajistit úklidovou firmu a náklady s tím spojené ponese nájemci.
- 7.2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo jiného okolí domu uživatel bytu nebo osoba žijící ve společné domácnosti s uživatelem či nájemce nebytového prostoru, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
- 7.3. V případě zjištění nepořádku, např. odložených nepotřebných věcí nájemníků v suterénech a na půdách, které po předchozím písemném upozornění nájemci nevyklidí, má pronajímatel právo na jednorázové vyklizení těchto věcí a náklady s tím spojené budou hrazeny osobami, jež tyto skutečnosti způsobily.
- 7.4. Vyklepávání koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 7.5. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni odkládat komunální odpad do nádob k tomu určených a udržovat čistotu v okolí domu.

<p>Město Zákupy</p>	<p>DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK V MAJETKU MĚSTA ZÁKUPY řád č.1/2011</p>	<p>Strana č.: 4/4 Účinnost od 1. 6. 2011</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

8. Otevírání a zavírání domu

- 8.1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že domovní samospráva rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
- 8.2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

9. Klid v domě

- 9.1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem, zápachem, apod. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je žádoucí používat televizi, rozhlas nebo elektroniku tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností povinni tomuto zabránit. Pokud někteří uživatelé pracují v nočních směnách, je třeba na jejich požádání omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.
- 9.2. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 10.2. Opakované porušení domovního řádu je důvodem pro ukončení nájemní smlouvy.
- 10.3. Tento domovní řád byl schválen pronajímatelem (město Zákupy – Rada města Zákupy) dne 30. 5. 2011 pod číslem usnesení 91/2011.

V Zákupích dne 31. 5. 2011


Ing. Radek Lípa
starosta




Iva Kreisingerová
místostarostka