



## **Domovní řád Dům č.p. 686 a dům č.p. 531 Bublava**

### Úvodní ustanovení

- 1) V souladu s příslušnými právními předpisy vydává obec Bublava (dále jen pronajímatel) tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení pro domy čp. 686 a 531 Bublava.
- 2) Domovní řád je závazný pro všechny nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto se očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

### ***I. Práva a povinnosti nájemníků***

- 1) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména právo:
  - a) vyžadovat, aby mu pronajímatel předal 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 zejména se stanovami, tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
  - b) vyžadovat, aby v přiměřené lhůtě pronajímatel odstranil závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání nájemníkovi v jejich řádném užívání. Neučiní-li tak bez náležitého zdůvodnění, může je nechat odstranit nájemník na účet pronajímatele tehdy, jestliže na tuto možnost pronajímatele předem upozornil. Pronajímatel má povinnost uhradit nájemníkovi takto vzniklé účelně vynaložené náklady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po předložení účtu a potvrzení o jeho zaplacení nájemníkem,
  - c) vyžadovat po pronajímateli provedení opravy v bytě (nebytovém prostoru), které je povinno provádět a hradit pronajímatel. Nezajistí-li pronajímatel jejich provedení bez zbytečného odkladu a bez zdůvodnění, může je nechat provést nájemník za obdobných podmínek jako odstranění závad na společných částech domu – viz výše písmeno b),
  - d) na bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím pronajímatele,
  - e) v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci bytu (nebytového prostoru), a to po předchozím oznámení pronajímateli.
- 2) Nájemník bytu (nebytového prostoru) má zejména povinnosti:
  - a) užívat najatý byt (nebytový prostor) v souladu s 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 pronajímateli závady v bytě (nebytovém prostoru), které je povinen odstranit pronajímatel,
  - c) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech (nebytových prostor) 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 pronajímatel 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 tepla a vody a odečet naměřených hodnot,

- f) v určené výši a v termínech stanovených pronajímatelem 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) provozovat v bytě jen takovou živnost, kterou je podle právních předpisů možné v bytě provozovat,
- i) po skončení nájmu bytu (nebytového prostoru) předat pronajímateli na jeho výzvu byt (nebytový prostor) vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od pronajímatele v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu (nebytového prostoru), které nevyplývá z běžného opotřebení, pronajímateli uhradit ve stanovené lhůtě.

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

- 1) Každý nájemník bytu (nebytového prostoru) obdrží od pronajímatele dva 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).

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

- 1) Nájemníci bytů (nebytových prostor) a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a jsou povinni zajistit zejména:
  - a) mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích,
  - b) čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
  - c) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení a pod.
  - d) v případě zájmu nadpolovičního počtu nájemníků v jednom domě lze s pronajímatelem dohodnout k naplnění bodů a) až c) zajištění této služby externí firmou, přičemž náklady nesou nájemníci rovným dílem. V případě, že nedojde k naplňování bodů a)-c), je pronajímatel oprávněn provést tuto údržbu po předchozím upozornění nájemců dodavatelem, přičemž náklady za tuto údržbu budou rozpočteny rovným dílem mezi všechny nájemce domu.
- 2) Nájemník a osoby s ním bydlící, jakož i nájemník nebytových prostor, jsou povinni po skončení užívání společných zařízení v domě, např. kutilské dílny, 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 pronajímateli spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- 3) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny pronajímatele a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornil.

#### **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 pronajímatele ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li nájemce pokyny pronajímatele, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 5) Nájemníky bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve pronajímatel, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, považuje se toto jednání 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 vlastních popelnic. Pokud pronajímatel umožní odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- 3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na místech určených obcí. 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 pronajímatel 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 pronajímatele. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.
- 5) Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

#### **VI. Informace v domě**

- 1) Pronajímatel poskytuje informace nájemníkům též na informační tabuli, která se umísťuje v přízemí domu naproti vchodu. Nejaktuálnější informace, s nimiž hodlá pronajímatel naléhavě seznámit nájemníky, jsou umísťovány i na dveřích jednotlivých bytů. Na jiných místech v domě není dovoleno umisťovat jakékoli informace a oznámení.
- 2) Na dveřích každého bytu umísťuje pronajímatel číslo bytu. Označuje též podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě apod.

- 3) Nájemníci bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě se jménem podnajímníka.
- 4) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem pronajímatele a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

## **VII. Údržba a opravy domu a zahrady**

- e) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje pronajímatel a hradí je ze svých fondů.
- f) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- g) 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, ohřivač vody, boilerů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, 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.
- h) 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 tepla a teplé 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 termostátů etážového topení. Nepovažují se však za ně 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 500 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.
  - i) Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, zajišťuje na požádání nájemníků pronajímatel s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.
  - j) Nájemníci v domě č.p. 531 jsou seznámeni se systémem odkanalizování tohoto domu, resp. s provozem tlakové kanalizační přípojky. Nájemníci berou na vědomí, že v případě poruchy zařízení tlakové kanalizace (především čerpadlo) způsobené vhozením, či vlitím materiálů látek a věcí, které do kanalizace nepatří (viz. Protokol „Seznámení s provozem tlakové kanalizační přípojky“) jedním z nájemců domu č.p. 531 budou náklady na opravu hrazeny rovným dílem všech nájemců domu (rozpočteno na všechny osoby žijící v domě).

- k) Základní údržbu zahrad, především údržbu a sekání zelených ploch souvisejících s bytovým domem provádí technický pracovník obce v závislosti na prioritách přidělené práce.  
V případě, že nájemníci bytového domu požadují vyšší frekvenci údržby, provedou tuto na své náklady.

### **VIII. Chov domácích zvířat**

- 1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený určuje pronajímatel.
- 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 pronajímatel jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Nájemci bytů jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají 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.

### **IX. Ustanovení společná a závěrečná**

Spory vzniklé mezi nájemníky navzájem a mezi nimi a pronajímatelem, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán obce nebo soud.

V Bublavě dne 20.11.2023

