

SMĚRNICE RADY MĚSTA NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ č. 1/2021

o stanovení podmínek a způsobu užívání domů, bytů a společných částí domů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě

„ Domovní řád“

Za účelem stanovení pokynů, upravení podmínek a způsobu užívání domů, bytů a společných částí domů a zařízení v domech v majetku města Nové Město na Moravě schválila rada města tuto směrnici (dále jen „Domovní řád“).

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád stanovuje pokyny pronajímatele a upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domů a zařízení v domech v majetku (vlastnictví) města Nové Město na Moravě.
2. Základní práva a povinnosti vlastníka – pronajímatele (dále jen pronajímatel) a nájemců domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník¹ a předpisy s ním související.
3. Domovní řád se vztahuje na všechny domy, byty a nebytové prostory, které jsou v majetku Města Nové Město na Moravě (dále jen byt).
4. Pronajímatel může v případě potřeby řešení provozních záležitostí domu svolat schůzi nájemníků.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a rozhodnutím stavebního úřadu jsou určeny k účelu bydlení².
2. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy, sklepní kóje, balkony, lodžie).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace a elektřiny.
4. Společnými prostory domu jsou vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, výměňkové stanice a výtahy.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

² Odst.1 §2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Čl. 3 Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu upravuje občanský zákoník³ a smlouva o nájmu bytu.
2. Nájemce a všechny osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti, event. podnájemce (dále jen nájemce), jsou povinni užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení a součásti řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
3. Nájemci bytů jsou povinni dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. 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 dobrým mravy.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit prohlídku technického stavu bytu a přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
6. Při dlouhodobé plánované nepřítomnosti v bytě určí nájemce osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí zpřístupnění bytu. 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 zástupce pronajímatele prostřednictvím správce domu neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný záznam.
7. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli prostřednictvím správce domu neprodleně každou změnu počtu osob, žijících ve společné domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neoznámí-li nájemce pronajímateli prostřednictvím správce domu změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.
8. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o povolení podnájmu se podává pověřenému správci na formuláři, který tvoří přílohu směrnice pro pronájem bytů⁴.
9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele prostřednictvím správce domu, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel prostřednictvím správce domu oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

³ §2201-2296 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

⁴ ust. Čl.8 Směrnice Rady města Nového Města na Moravě č. 1/2020 pro pronájem bytů a BJ ve vlastnictví města

10. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav určuje nařízení vlády⁵.
11. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli prostřednictvím správce domu. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli prostřednictvím správce domu potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
12. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídá nájemce za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil k pronajatému bytu přístup. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
13. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

1. Chov a držení zvířat upravuje občanský zákoník⁶.
2. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě s tím, že tuto skutečnost oznámí pronajímateli prostřednictvím správce domu nejpozději do dvou měsíců ode dne umístění zvířete v bytě.
3. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
4. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (např. vytím, štěkotem, pachem apod.), nebo jinými obtěžujícími projevy.
5. Nájemce bytu je povinen dbát na to, aby zvířata neznečišťovala společné prostory domu.
6. V případě, že chovaná a držená zvířata obtěžují či ohrožují sousedy, opakovaných stížností na zápach, znečišťování domu a jeho okolí, může pronajímatel chov a držení zvířat v bytě či domě zakázat.

Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány jedním nebo více nájemci.
2. Společné prostory a zařízení lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny.

⁵ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

⁶ ust. §2258 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů (kočárků, jízdních kol, nábytku) nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách (pod schodištěm, na chodbách, ve výtahu, apod.) dovoleno. To platí i pro parkování mopedů a obdobných motorových vozidel vyjma elektrických invalidních vozíků (skútrů).
4. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, či stroje a přístroje takové látky obsahující, a aby nedocházelo k užívání otevřeného ohně.
5. Nájemci jsou povinni zabezpečit uložené věci ve sklepech tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
6. Ve společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu, užívání omamných a psychotropních látek a provozování sexu a prostituce.
7. Je zakázáno užívání otevřeného ohně ve všech společných prostorách domu a příslušenství bytu. Každý je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. V případě vzniku požáru je povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky nebo bezodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.
8. Nájemce je oprávněn umísťovat věci, televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, lodžii nebo na střechu domu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele prostřednictvím správce domu.
9. Instalovat veškeré pevné konstrukce (např. na věšení prádla) je oprávněn pouze pronajímatel domu (bytu) prostřednictvím správce domu.
10. V době mrazů nesmějí být trvale otevřena okénka ani okna v sušárnách, sklepech a společných prostorách.
11. Květiny v oknech, balkónech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala či jinak nepoškozovala objekt.
12. Je zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry tepla, teplé vody, vody a elektrické energie.

Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.
2. Pronajímatel zajistí provádění úklidových prací ve společných prostorách domu na náklady nájemců. Úhrada za úklid společných prostor je zahrnuta do ceny služeb, poskytovaných s užíváním bytu a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům, v případě, že nebudou úklid provádět nájemci bytů sami dle rozdělovníku vyvěšeného v domě.
3. Odpady jsou nájemci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, a to způsobem takovým, aby nedocházelo ke znečištění okolí nádob.

4. Přidělené sklepní prostory (kóje) je nutno udržovat v čistotě a pořádku. V opačném případě uhradí nájemci náklady za případný úklid těchto prostor, deratizaci nebo dezinfekci.
5. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření.
6. Odklizení sněhu a úklid z balkónů/lodžii, které byly smluvně pronajaty jednomu nebo více nájemcům, je povinností nájemce.
7. Každý je povinen neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jeho činností, jinak bude odstraněno pronajímatelem na jeho náklad.
8. Je zakázáno znečišťovat okolí domu odhazováním nedopalků, odpadků a zbytků jídla z balkónů, lodžii a oken domů.
9. Společné prostory domu musí být udržovány v čistotě. Přepažovat je, ukládat do nich a uskladňovat v nich jakékoliv předměty, nepotřebné věci včetně potravin se zakazuje. Je-li znečištění společných prostor způsobeno nájemcem nebo nájemci domu či osobami spolubydlíci je povinen hradit náklad na vyčištění on sám či všichni společně a nerozdílně.

Čl. 7 Otevírání a uzavírání domu

1. Nájemci, včetně osob spolubydlících, jsou povinni vždy řádně zavírat vstupní dveře do domu z důvodu zabránění vniknutí cizí osoby.
2. Každý nájemce bytu či nebytových prostor má právo na klíče/čipy od hlavních vstupních dveří do domu a klíče od bytu, od sklepa či nebytového prostoru. Další klíče od bytu, nebytového prostoru si nájemce může opatřit pouze na svůj náklad.
3. Je zakázáno poskytovat klíče/čipy od domovních dveří příp. jejich kopii osobám, které nejsou nájemci nebo s nájemci nebydlí ve společné domácnosti vyjma osob, zajišťujících péči o osobu blízkou.
4. Nájemce je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče/čipy, které k zámkům má a to i ty, které si nechal zhotovit vlastním nákladem, a to bez náhrady.
5. Dům je uzavřen proti vstupu cizích osob trvale. Pro zajištění vstupu do domu návštěvám slouží domovní telefony, jejichž prostřednictvím může nájemce vpustit do domu jinou osobu.

Čl. 8 Klid v domě

1. Základním předpokladem dobrého soužití nájemců a ostatních uživatelů bytů je dodržování klidu v domě.

2. Nájemci bytů, osoby spolubydlící, podnájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
3. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeho bezprostředním okolí.
4. Doba nočního klidu je stanovena od 22,00 hod. do 6,00 hodin. V této době se všichni, kteří se v domě zdržují tj, nájemci, osoby spolubydlící, návštěvy musí vyvarovat jakémukoliv hluku. V této době je zakázáno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, zpívat, používat vysavače, pračky, sušičky, myčky nádobí a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.
5. Je zakázáno obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, odhazováním nedopalků, odpadků, potravin apod.

Čl. 9 Informační zařízení v domě

1. Nástěnná informační tabule je vyvěšena ve vstupních prostorách domu, na které jsou správcem nebo vlastníkem domu vyvěšovány potřebné informace. Je zakázáno tyto informace snímat, jsou určeny pro všechny uživatele domu.
2. Nájemci bytů jsou povinni označit poštovní schránky a vstupní dveře do bytu číslem bytu a jménem/jmény nájemce, podnájemce tak, aby jim mohly být doručovány veškeré písemnosti na jejich adresu. Současně jsou povinni zajistit výběr poštovní schránky v případě dlouhodobé nepřítomnosti.
3. Zvonkový informační systém u vchodu do domu a označení příslušného zvonku je předmětem údržby pronajímatele prostřednictvím správce domu.

Čl. 10 Ostatní ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a ze smlouvy o nájmu bytu.
2. Nájemci jsou povinni veškeré záležitosti v domě uvést do souladu s tímto Domovním řádem nejpozději do 3 měsíců ode dne jeho účinnosti.
3. Stížnost nájemců na nedodržování Domovního řádu vyřizuje pronajímatel prostřednictvím správce domu. Porušení Domovního řádu je závažným důvodem pro výpověď z nájmu bytu stejně jako porušení smlouvy o nájmu bytu.
4. Jednotlivá porušení Domovního řádu řeší policie, pronajímatel prostřednictvím správce domu nebo městský úřad.
5. Využívání osvětlení společných částí domu pro individuální připojení odběrných míst je přísně zakázáno.

6. V případě způsobení škody na majetku vlastníka domu zajistí pronajímatel prostřednictvím správce domu její odstranění, a to na náklady nájemce bytu, který škodu způsobil, a to i v případě kdy ji způsobila osoba spolubydlící.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice byla projednána na schůzi Rady města Nové Město na Moravě č. 39. konané dne 12.04.2021 a schválena usnesením přijatým pod bodem č. 12/39/RM/2021.
2. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 01.05.2021.

Michal Šmarda v.r.
starosta

Stanislav Marek v.r.
místostarosta

Jaroslav Lempera v.r.
místostarosta