

DOMOVNÍ ŘÁD

vydaný Městem Nový Jičín na základě usnesení Rady města Nový Jičín

č. 1136/39/2016 ze dne 14.12.2016

Článek I. Obecná ustanovení

1. Tento Domovní řád se vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a udržování bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví Města Nový Jičín.
2. Tento Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových domů, bytů, nebytových prostor a společných prostor v domech ve vlastnictví Města Nový Jičín, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem (pronajímatelem) a nájemcem je stanovena zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a nájemní smlouvou. Domovní řád je závazný pro nájemce a všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorech či společných prostorách domu zdržují.

Článek II. Základní pojmy

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. **Nebytové prostory** jsou prostory nebo místnosti, které jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti apod., dále garáže, ateliéry atd. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. **Jednotkou** se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí byt nebo nebytový prostor.
4. **Příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíže, komory u bytu apod.).
5. **Společnými částmi domu** jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména vchody, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, atd.). Dále se za společné části domu považují i příslušenství, jako jsou např. oplocení, přístupové chodníky, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo apod.).
6. **Pronajímatelem** je Město Nový Jičín. Jednáním za pronajímatele v záležitostech upravených Domovním řádem je pověřen Odbor bytový Městského úřadu Nový Jičín. V případě, že pronajímatel pověří správou domu třetí osobu (správce domu) a tuto skutečnost oznámí všem nájemcům v domě, je tento rovněž oprávněn jednat za pronajímatele.
7. **Nájemcem** (uživatel) jednotky se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí osoba, která má k jednotce nájemní nebo podnájemní právo sjednané smlouvou.

Článek III. Práva a povinnosti nájemce

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.

jednotky zpřístupnit a umožnit provedení zásahu. V případě, že bude nutno zásah opakovat z důvodu nezpřístupnění jednotky, budou náklady na marný nebo neúčinný zásah pronajímatelem přeúčtovány nájemci nezpřístupněné jednotky a tento je povinen je uhradit.

Článek IV. Domácí zvířata

1. Při chovu domácích zvířat jsou pro nájemce závazná ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a změně některých souvisejících zákonů, a zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.
2. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k porušování užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody, způsobené na společných částech zařízení a vybavení domu v souvislosti s chovem zvířete, je nájemce povinen nahradit.
3. Majitel (držitel) zvířete je povinen neprodleně odstranit znečištění, které jeho pes či jiné zvíře způsobí ve společných částech domu nebo na pozemku kolem budovy.
4. Nájemce má právo v bytě chovat zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Jsou-li chovem zvířete vyvolány zvýšené náklady na údržbu a provoz společných částí domu, je nájemce povinen tyto zvýšené náklady hradit ve výši, která je pronajímatelem stanovena.
5. Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví či život ostatních osob v domě (např. jedovatí hadi, jedovatí pavouci a brouci, škorpioni, kočkovité šelmy apod.) je v bytě a v domě zakázán, neboť nelze zcela vyloučit únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele a jejich vniknutí do jiné jednotky nebo do společných částí domu.

Článek V. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné části domu a zařízení, které jsou na základě nájemních smluv užívány všemi nájemci jednotek v domě, mohou být užívány jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Jedná se zejména o vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, výtahové šachty apod. Účel užívání může být změněn jen rozhodnutím pronajímatele.
2. Komunikační prostory jako jsou chodby, schodiště, průchody, které vedou na volné prostranství, jsou únikovými cestami v případě požáru či jiného nebezpečí a nesmí v nich být umístěny žádné věci bránící úniku osob.
3. Další společné části domu, jako jsou chodby, půdy, dvory a sklepní prostory, musí být volné, není dovoleno zde uskláňovat a umisťovat jakékoliv předměty, které nepatří do vybavení domu nebo bytu (botníky, skříně, květinové stojany a stolky, jízdní kola, malé motocykly, apod.).
4. Vyhrazené prostory jako např. kolárny, kočárkárny apod. mohou být využívány pouze k určeným účelům a je zakázáno zde skladovat nepotřebné věci – odložené bicykly a kočárky, vyřazené spotřebiče, nepotřebný nábytek, pneumatiky, papírové a jiné obaly od spotřebičů atd.
5. Při nerespektování zákazu skladování nábytku, odložených věcí a spotřebičů ve společných, vyhrazených a komunikačních prostorách, zejména v únikových cestách,

- parkovat či uskladňovat motocykly,
 - odkládat vyřazené spotřebiče, nepotřebný nábytek, pneumatiky, papírové a jiné obaly od spotřebičů atd.,
 - instalovat a používat elektrospotřebiče (ledničky, mrazničky, stroje a přístroje) a napájet je z elektrických rozvodů společných prostor domu.
6. Je-li v domě funkční a provozovaná prádelna, zpracuje pronajímatel pro její užívání samostatný provozní řád a dohodne se s některým z nájemníků o kontrole provozu prádelny
 7. Sušárnu mají právo užívat všichni řádní nájemci jednotek v domě, a to pouze k určenému účelu, tj. k sušení prádla. Uživatelé sušárny jsou povinni udržovat pořádek a zajistit řádné větrání a vytápění, pokud momentálně sušárna neslouží danému účelu, je vhodné omezit vytápění a větrání na minimum.
 8. Sušárnu prádla je třeba využívat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby její použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
 9. V sušárně je zakázáno skladovat odložené věci, nábytek, spotřebiče, jízdní kola apod.

Článek VII.

Elektrina, plyn a jiná zařízení v domě

1. Hlavní uzávěry vody, elektřiny a plynu, stejně jako domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí zůstat viditelně označeny a nájemce s nimi nesmí manipulovat. To neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
2. K zařízením jako jsou hydranty, hasicí přístroje, hlavní uzávěry apod. musí být ve společných prostorech vždy zajištěn volný přístup.
3. Nájemci nesmí připojit svévolně elektroinstalaci bytu nebo nebytového prostoru na jiný byt nebo nebytový prostor nebo na společné rozvody domu.
4. Nájemci nesmí svévolně vypínat jističe pro provoz výtahu a centrálního odsávání, jsou-li domy těmito zařízeními vybaveny.

Článek VIII.

Klid a bezpečnost v domě

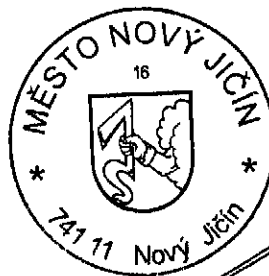
1. Nájemci jednotek, členové jejich domácností a jejich návštěvy jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem, zápachem apod.
2. Noční klid je stanoven na dobu od 22.00 hodin do 06.00 hodin.
3. V době nočního klidu není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (vrtačky, kuchyňské roboty apod.), hlučně se bavit, zpívat a způsobovat hluk v intenzitě, která obtěžuje sousedy. V této době je nutno používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Nájemci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat zvířata v jejich domácnosti (štěkání, vytí) a jsou povinni tomuto zabránit.
4. Hlučné práce např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 07.00 do 18.00 hodin a v sobotu od 08.00 do 18.00 hodin, přičemž je nájemce povinen zajistit, aby tyto hlučné práce byly provedeny v co nejkratším časovém období. Nájemce je zároveň povinen písemně (např. vyvěšením na nástěnku v domě) informovat ostatní nájemce v domě o provádění takových prací s určením přibližného časového rozsahu a tento rozsah dodržet.

11. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám. V těchto společných prostorách je zakázáno umístění jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům jednotek v domě. V případě porušení tohoto zákazu budou věci odstraněny na náklad nájemce. Nebude-li možno určit vlastníka věci, náklady na odstranění budou rozúčtovány všem nájemcům.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení Domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce jednotek (bytů a nebytových prostor) v domech ve vlastnictví města Nový Jičín.
3. Porušování povinností, které ukládá tento Domovní řád, se považuje za porušení povinností nájemce dle nájemní smlouvy a může být rovněž sankcionováno dle platných právních předpisů (např. zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, od 1.7.2017 zákon č.250/2016, o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů).
4. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje opakované porušení povinností stanovené tímto Domovním řádem. Opakovaným porušením se rozumí porušení povinností více než 2x za jedno kalendářní čtvrtletí. Takto kvalifikované hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu může být důvodem neprodloužení nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo důvodem pro výpověď z nájmu.
5. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 1.1.2017.

V Novém Jičíně dne 21. 12. 2016



PhDr. Jaroslav Dvořák
starosta města