



**Obec Kobylá nad Vidnavkou**

**790 65 Kobylá nad Vidnavkou 53**

**IČ: 70599971**

### **DOMOVNÍ ŘÁD č.....**

**kterým se stanoví některé další podmínky užívání bytů a společných prostor  
v domech ve vlastnictví obce**

Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů i nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.

Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako přestupek podle zákona.

Vlastník bytu a nebytového prostoru se pro účely této vyhlášky rozumí Obec Kobylá nad Vidnavkou (dále jen pronajímatel).

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce byt užívá řádným způsobem.

#### **Povinnosti nájemce bytu**

1. Seznámit se a řídit se ustanoveními tohoto Domovního řádu.
2. Řádně užívat byt na základě nájemní smlouvy po dobu platnosti smlouvy pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
3. Nájemce je povinen platit úhradu za nájem a služby spojené s užíváním bytu měsíčně, a to do konce daného měsíce, za který se nájemné platí. Případný nedoplatek za služby spojené s nájmem bytu je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci.
4. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby spojené s bydlením za dobu delší než 3 měsíce, může pronajímatel nájemci dát výpověď a požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.
5. Při výkonu svých práv je povinen dbát na to, aby zajistil i ostatním nájemníkům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
6. Upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou prování a hradí nájemce. Za drobné opravy se vždy považují opravy podlah, krytin, dveří či oken nebo jejich součástí, opravy elektrických koncových zařízení, sanity a armatur nebo kamen a kotlů... Za drobnou opravu se nepovažují



opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení. Dále jsou za drobné opravy považovány veškeré další opravy bytu a jeho vybavení, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč (příčemž provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově navazují, náklady se sčítají). Do této částky se nezapočítávají náklady na dopravu či jiné náklady s opravou související. Rozsah drobných oprav, které je nájemce povinen provést, je však limitován částkou rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatého bytu za kalendářní rok. Pokud nutné opravy v bytě tuto částku překročí, další opravy se (bez ohledu na jejich charakter) za drobné opravy nepovažují a jejich zajištění je tak povinností pronajímatele.

7. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí.

9. Nájemníci jsou povinni zajistit po vzájemné dohodě úklid společných prostorů v domě na vlastní náklady. V jiném případě pronajímatel zajistí požadovanou službu, která bude následně přefakturována v rámci ročního vyúčtování.

10. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

11. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtu zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě, mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci obce úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti starosty obce (popř. jeho zástupce). Vykonavatelé musí přitom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.

12. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele;

b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;

c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného;

d) nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu;

e) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.

### **Práva nájemce**

1. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu.

2. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyty osob v bytě má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.



### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory a zařízení se užívají jen k účelu, pro který byly zkolaudovány nebo určeny.
2. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu je ve společných prostorech zakázáno.
3. Vchody, chodby, schodiště, půdy, dvory a jiné prostory se udržují stále volné a průchodné, a osvětlují se tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v nich se zdržujících.
4. Ke komínovým dvírkům, hlavním uzávěrům vody, elektrorozvodným skříním, kanalizačním otvorům, protipožárním zařízením a podobným zařízením musí být vždy volný přístup.
5. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Do nádob na směsný komunální odpad je zakázáno vysypávat žhavý popel. Nádoby na domovní odpady musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Nádoby jsou ve vlastnictví obce.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
7. Na chodbách, schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty.
8. V půdních prostorech není dovoleno skladovat žádné předměty. Je zákaz vstupu do těchto prostor. Je přísný zákaz odnášení nádob umístěných na půdě za účelem kondenzace vody. Případná škoda při zatečení bude účtována.
9. Při špatných povětrnostních podmínkách anebo klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být půdní okna uzavřena.
10. Kouření a používání otevřeného ohně je zakázáno ve všech společných i nebytových prostorech domu.

### **Klíče**

1. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat vlastníku domu všechny klíče, které má k zámkům v domě.
2. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.

### **Otevírání a zavírání domu**

V době od 6.00 hod. do 22. hod. může být dům uzavřen, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken.
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.
3. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z oken není dovoleno.

### **Praní prádla**

Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do 22 hodin, přičemž je povinností nájemce učinit taková opatření, (např. podložení), aby hlukem nerušila ostatní nájemníky.

### **Sklep**

1. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů.



2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
3. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.
4. V prostorách sklepů je zakázáno skladování odpadu.

#### **Klid v domě**

Klid v domě je stanoven od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v neděli a v dny svátku od 22.00 do 8.00 hodin. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky. Nájemníci jsou povinni chovat se po celý rok tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem. Je zakázáno nepřiměřeně obtěžovat ostatní nájemníky veřejnou produkcí hudby.

#### **Vrácení bytu**

Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu z umožnil přístup.

**Tento domovní řád byl schválen usnesením ZO č.....ze dne  
..... a nabývá účinnosti dnem .....**

.....,  
starosta obce

.....  
místostarostka obce