

# DOMOVNÍ ŘÁD OBCE BÍLÉ POLIČANY

## I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domů ve vlastnictví obce Bílé Poličany.
2. Pro nebytové prostory platí ustanovení tohoto domovního řádu přiměřeně.

### Čl. 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
3. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit nájemcům bytů společně podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., §5, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, např. garáže, kolny apod. Nebytové a společné prostory nejsou příslušenstvím bytu.

## II. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

### Čl. 3 Práva a povinnosti nájemce bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.
2. Obec Bílé Poličany je povinna zajistit nájemci obecního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Obec Bílé Poličany je oprávněna:
  - požadovat po nájemci obecního bytu včasné a řádné provedení oprav v bytě včetně poškození, která způsobil. Pokud nájemce včas neprovede tyto práce, má obec právo tak učinit na náklady nájemce sama, po předchozím upozornění nájemce;
  - 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, vody apod.
4. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, jsou povinni:
  - řádně užívat byt a společné části;
  - řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytu, garáže a nebytových prostor;
  - zajišťovat na své náklady řádné a včasné provedení oprav v bytě, pravidelných revizí a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení;
  - na své náklady odstraňovat závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí v bytě;
  - 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;

- vyžádat si souhlas obce před prováděním stavebních úprav či jiných změn v bytě a společných prostorách.

### III. PRAVIDLA A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

#### **Čl. 4 Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů v domě.
2. Nájemci bytů v domě jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k měřičům;
  - udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
  - udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie;
  - zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;
  - dodržovat zákaz užívat bez povolení obce otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
  - dodržovat **zákaz kouření** a užívání omamných látek ve společných prostorách;
  - umožnit požární preventivní prohlídky.

#### **Čl. 5 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu obce umísťovat na vnější konstrukce domů, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty.
2. Osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí na lodžie a balkony lze realizovat pouze se souhlasem obce.
3. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén včetně satelitu a jejich svodů je zapotřebí předchozího písemného souhlasu obce. Obec může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

#### **Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek, čistotu a provádět úklid společných prostor minimálně 1 x týdně dle rozpisu vydaného obcí Bílé Poličany.
2. V případě neprovádění úklidu společných prostor nájemci bytů je obec oprávněna zahrnout náklady na tento úklid do nájemného za byt.
3. Vyklepávání kobereců, rohožek, matrací apod. je možno pouze na místech k tomu určených a v době nenarušující noční klid.

#### **Čl. 7 Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci bytů jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin v souladu s podmínkami požární ochrany na otevíratelnost a průchodnost dveří nacházejících se na únikové cestě. V případě, že obec rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Místnosti hlavního uzávěru plynu musí být viditelně označeny. Klíče od těchto místností musí být stále k dispozici pro případ požáru, havárie, kontroly, a to všem uživatelům bytů, garáží a nebytových prostor.

#### **Čl. 8 Klid v domě**

1. Nájemci bytů jsou povinni užívat byt, resp. garáž nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zvláště v době nočního klidu.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid.

#### **Čl. 9 Držení domácích zvířat**

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Pokud chov zvířete zvýší náklady potřebné na udržení čistoty společných částí domu, hradí tyto zvýšené náklady nájemce bytu.
2. Držení zvířat může být v odůvodněných případech zakázáno.
3. Pro chov a držení zvířat platí ustanovení § 2258 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

#### **Čl. 10 Užívání garáží**

1. Uživatel garáže nesmí užívat přidělenou garáž k jiným účelům než parkování vozidla (např. ne k soukromému podnikání).

#### **Čl. 11 Užívání nebytových prostor**

1. Uživatelé nebytových prostor smějí užívat tyto pronajaté prostory pouze pro účely vyplývající z nájemní smlouvy.

### **IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. 12 Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů obce.
2. Domovní řád byl schválen zastupitelstvem obce Bílé Poličany dne 2. 11. 2016 a tímto dnem nabyl účinnosti.