



Obecní úřad Pertoltice

Obecní úřad Pertoltice, Dolní Pertoltice 59, 463 73 pošta Habartice, Liberecký kraj

+420 724 162 170

<http://www.obecpertoltice.cz>; e-mail: obec.pertoltice@volny.cz

POKYN STAROSTY OBCE č. 2 / 2007

Tímto pokynem vydává starosta obce závazný dokument pod názvem Domovní řád.

1.

Platnost

Obsažené ustanovení a odstavce dokumentu „Domovní řád“ platí pro všechny nájemní vztahy na území obce Pertoltice, které se týkají obývání bytových jednotek v objektech vlastněných obcí.

2.

Rozsah platnosti dokumentu

Přesné stanovení objektů, kterých se tento pokyn týká:

Jedná se o objekty č.p. 64	2 bytové jednotky
č.p.231	1 bytová jednotka
č.p.193	14 bytových jednotek

3.

Účinnost normy, dokumentu

Účinnost Pokynu starosty obce č.2/2007 se stanovuje u objektů č.p 64 a č.p. 231 dnem vyhlášení. U objektu bytového domu v č.p. 193, se účinnost normy stanovuje dnem kolaudace objektu a předání do užívání obci. Vlastní znění Domovního řádu je přílohou Pokynu starosty č. 2/2007.

Dne: 1.10.2007

**Podmanický Viktor v.r.
starosta obce**

Záznam o vyhlášení předpisu

Vyvěšeno na úřední desce obecního úřadu dne : 1.10.2007

Sejmuto z úřední desky obecního úřadu dne : 17.10.2007

DOMOVNÍ ŘÁD

Platný pro obecní bytový fond obce Pertoltice

Část I.

Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření a užívání bytového fondu obce Pertoltice, který je v domech ve výlučném vlastnictví obce Pertoltice, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Obec Pertoltice, jako vlastník (dále pronajímatel) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu přímo nebo prostřednictvím pověřených právnických a fyzických osob. Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních nájemců.

Článek 2

Užívání bytu

Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti a nájemce bytů a nebytových prostor upravuje Občanský zákoník. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva je vždy uzavírána písemně. Nájemce má právo užívat jako byt (včetně prostor mimo byt) jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě. Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.

Článek 3

Povinnosti a práva pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.

Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze na základě souhlasu resp. povolení stavebního úřadu, po předchozím souhlasu nájemce. Nájemce může odeprít předchozí souhlas pouze z vážných důvodů.

Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

Článek 4

Povinnosti a práva nájemce

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Nájemce je povinen platit nájemné z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle nájemní smlouvy ve výši stanovené mu výměrem pronajímatele (evidenční list). A to vždy včas v dohodnutém termínu.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen včas provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jinak ji provede po předchozím upozornění pronajímatel na svůj náklad sám a bude požadovat od nájemce úhradu.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového, telefonního a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemístování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Zřizovat rozhlasové nebo televizní antény lze jen po projednání s pronajímatelem a postupem s ním dohodnutým.

Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo osoby, které s ním bydlí. Nепostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.

Nájemce bytu je povinen do 10 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by např. pro nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných předpisů.

Nájemce je povinen umožnit 2x ročně pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

ČÁST II.

Zvláštní ustanovení

Článek 5

Užívání společných prostor a zařízení

Společných prostor a zařízení užívá se jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné prostory se udržují volně. V těchto společných prostorech je zakázáno umístění jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům bytů. V případě zjištění umístění předmětů ve společných prostorech budou tyto odstraněny

na náklad nájemce. V případě, že nebude možno určit vlastníka předmětů, budou tyto odstraněny na náklad všech nájemců v domě. Pronajímatel nezajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

Nájemci v prostorách domu a na přilehlých nemovitostech. Zejména zajišťují :

- možnost zavírání a otevírání domu
- osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě
- dohlíží na společná zařízení domu
- dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem
- plnění povinností uložených pronajímateli právními předpisy a nebo příslušnými orgány státní správy
- čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem
- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, průjezdů a okolních pozemků

Pokud je to účelné a možné, vyhradí pronajímatel na vhodném hygienicky nezávadném místě zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků.

V domech se provádí mytí a stírání chodeb a schodů, zametání dvora, udržování schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, průjezdů, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně však jednou za 7 dní je vlhkým hadrem stírat a čistit včetně zábradlí.

Jednou za 7 dní čistit schody do sklepa, volné prostory ve sklepě, dvory. Alespoň jedenkrát za rok čistit půdy, schodištní okna, osvětlovací tělesa, výtahové kabiny a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.

Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.

Článek 6

Zařízení v domě

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele. Po zániku práva na umístění informačního zařízení ho jeho dosavadního uživatel odstraní na svůj náklad. Je-li k umístění potřeba přivolení dle zvláštních předpisů, musí být předem vyžádáno.

Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo jiných místností, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti, popř. po skončení provozu v těchto místnostech .

Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů a ostatních místností včas oznámeno.

Článek 7

Otevírání a uzavírání domu a užívání klíčů

Nájemci jsou povinni uzamykat dům od 20.00 do 06.00 hodin. Po dohodě nájemců s pronajímatelem je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky ke všem nájemcům a nebrání-li trvalé uzavření domu poště v doručování. Je-li otevírání domu zajištěno jinak, pronajímatel na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti umístí informaci, jak je přístup do domu zajištěn.

Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a rozvodu ÚT a TUV, jsou uloženy u příslušného správce (správní firmě) nebo u osoby pověřené pronajímatelem.

Článek 8

Osvětlení domu

V době snížené viditelnosti, kdy je dům otevřen, osvětluje pronajímatel hospodárně vchody, schody a obecně přístupné chodby v domě a také přístupy k domu, u nichž je zapotřebí, a to podle potřeby, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

V domech, ve kterých není třeba stálého osvětlení, mohou být vchody, schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových nebo poschodových vypínačů. Vypínač musí být umístěn v blízkosti domovních dveří a v každém podlaží seřízen tak, aby byla zajištěna bezpečnost. V případě poruchy postará se pronajímatel o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

Článek 9

Prádelny a praní prádla

V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li ke zhoršení stavu užívaného bytu. Připojení pračky na bytové rozvody je přípustné jen v souladu s montážními předpisy výrobce a jsou-li dodrženy příslušné normy. Škody a závady, které vznikly v bytě následkem praní v pračce pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na své náklady.

Pronajímatel, v souladu s dispozicí domu, buď vyčlení prostor pro prádelnu v domě nebo určí pro více domů společnou.

Článek 10

Půdy a sušárny(mandlovny prádla)

Na půdách a v sušárnách prádla není dovoleno uskláňovat předměty, rozdělávat je přepážkami, kouřit a používat otevřeného světla. V době mrazů musí být půdní okénka a okna v sušárnách uzavřena. Pro užívání klíčů platí obdobné zásady článku 7, odst. 2.

Článek 11

Sklepy

Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Při uskladnění hořlaviny musí být dodrženy směrnice požární ochrany. Sklep musí být přístupný nájemcům bytů po celou dobu, kdy je dům otevřen, a to i o nedělích a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, postará se pronajímatel, aby měl každý nájemce do sklepa nerušený přístup.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno. V době mrazu musí být sklepní okénka dobře uzavřena, za což odpovídá nájemce sklepa.

Článek 12

Vyvěšování, klepání a čištění předmětů

V oknech není dovoleno vyvěšovat a vykládat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající.

Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí přebytečná voda stékat. Na chodbách, schodištích a půdách, z oken a balkonů obrácených do ulice není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Vyklepávání a vytřepávání jakýchkoliv předmětů je možné ve dnech pracovních v době od 07.00 hodin do 19.00 hodin, ve dnech pracovního volna a klidu od 09.00 hodin do 12.00 hodin, jen na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce uvést do pořádku.

Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených pro domovní odpad popř. do nádob na tříděný odpad ukládat mokré nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek, matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty. Neskladný nebo velkokapacitní odpad jsou nájemci povinni ukládat výhradně do tzv. velkokapacitních kontejnerů.

Článek 13

Chování a držení zvířat

Chovat nebo držet psy, kočky a ostatní domácí zvířata v bytech je dovoleno jen pokud je o tato zvířata řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární a jiné závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost a klid v domě. V ostatních prostorách domu a prostorách mimo byt lze zvířata chovat nebo držet jen na základě zvláštního povolení pronajímatele. K chovu nebo držení psů v bytech se společnou předsíní je třeba souhlasu všech nájemců. Je zakázáno užívat společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

Článek 14

Klid v domě

Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem (např. hlasitá reprodukováná hudba, bouchání a pod.) sousedy. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Je však též nutné přihlídnout k tomu, že v domě mohou bydlet i lidé, kteří pracují na více směň. Tudíž lze s touto dobou hýbat, dle potřeb těchto lidí a to po vzájemné dohodě. Pokud k ní nedojde, je oprávněn pronajímatel tuto dobu upravit. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav bez souhlasu pronajímatele.

ČÁST III.

Společná a závěrečná ustanovení

článek 15

Společná a závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení. Spory ve vzájemných vztazích řeší pronajímatel a příslušné orgány, nepřísluší-li spor soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.

Zaviněné porušení povinností, které jsou stanoveny v této vyhlášce, se posuzuje jako přešupek podle zákona „O přešupcích“, nejde-li o trestný čin nebo delikt podle jiného zákona. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni nájemci bytů a nebytových prostor.

Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a nebytovými prostorami ve výlučném vlastnictví obce Pertoltice.

Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny Požárním řádem obce Pertoltice.

Nakládání s domovním odpadem je řešeno Vyhláškou OZV č.1/2006 a 2/2006.

Tento domovní řád nabývá účinnost dnem vyhlášení 01.10.2007 v Pertolticích

Pronajímatel: Obec Pertoltice

Viktor PODMANICKÝ v.r.
starosta obce Pertoltice