

Číslo: 165/9/RM/2019
Datum schválení: 1.4.2019
Datum účinnosti: 2.4.2019

Domovní řád

Zásady řádného užívání bytů a společných prostor bytových domů ve vlastnictví Města Uherské Hradiště

I. Úvodní ustanovení

1. Rada města Uherské Hradiště podle § 102, odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka bytů a prostor v domech s byty tato pravidla pro užívání a udržování domů s byty a bytů, které jsou ve vlastnictví města Uherské Hradiště Masarykovo náměstí, 686 01 Uherské Hradiště, IČ:00291471. Tento Domovní řád zároveň představuje pokyny města Uherské Hradiště jako pronajímatele bytů pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“).
2. Pronajímatelem je pro účely tohoto domovního řádu Město Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí č.p. 19, 686 01 Uherské Hradiště, IČ: 00291471.
3. Správcem bytového domu se rozumí subjekt pověřený Městem Uherské Hradiště na základě příkazní (mandátní) smlouvy.
4. Nájemcem se rozumí nájemce bytu na základě nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem.
5. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce upravuje zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „*Občanský zákoník*“) a předpisy s tím související.
6. **Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto řádem se považuje za porušení povinností nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a může vést k ukončení nájemního vztahu.**

II. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemci jsou povinni zajistit dodržování povinností stanovených tímto domovním řádem ve stejném rozsahu u všech osob, které užívají byt s nájemcem, u návštěv nájemce, a dalších osob, které se zdržují v bytech a společných prostorech v domě s vědomím nájemce nebo osob, které užívají byt s nájemcem. Nájemce odpovídá za dodržování povinností dle tohoto domovního řádu osobami výše uvedenými.
2. **Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby byly dům, společné prostory a jednotlivé byty v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování.**
3. Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které užívají prostory a zařízení v domě, tzn. pro všechny uživatele bytů a pro všechny osoby, jimž uživatelé bytů umožní vstup do domu.

4. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu. Současně je povinen zajistit řádné užívání i všemi členy své domácnosti. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát o to, aby v domě byl zajištěn ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
5. Nájemce bytu, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni v souladu s dobrými mravy užívat byt i společné prostory tak, aby nerušil ostatní nájemce a uživatele nadměrným hlukem. **Ve všední dny od 22:00 do 6:00 hodin, o víkendu a svátcích od 22:00 do 8:00 hodin, jsou všichni uživatelé prostor domu povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, provádět stavební práce a vykonávat jakoukoliv činnost, která vyvolává hluk (bouchání dveří, hádky, slovní napadání apod.). V případě že dojde k narušování nočního klidu nebo porušování domovního řádu, může takové jednání řešit Městská policie Uherského Hradiště či Policie ČR.**
6. Nájemce bytu je povinen **byt i společné prostory udržovat v čistotě. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy svého bytu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015. Dále pak provádět pravidelné servisní prohlídky u spotřebičů a vybavení bytu, které to dle návodu k obsluze vyžadují.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení.
7. **Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.** V případě nedodržení tohoto zákazu může pronajímatel požadovat odstranění provedených změn. **Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.**
8. **Nájemce bytu je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do bytu za účelem provedení kontroly řádného užívání bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.** Nájemce bytu je rovněž povinen umožnit odečty podružných měřidel medií bytové jednotky a kontrolu jejich technického stavu. Nájemce bytu je dále povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
9. Nájemce bytu je při přijímání osob do své domácnosti povinen postupovat v souladu s nájemní smlouvou a Občanským zákoníkem. **Přijme-li nájemce bytu nového člena své domácnosti, je nájemce bytu povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li tak nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že závažně porušil svoji povinnost.** Nájemce bytu nesmí umožnit pobyt cizím osobám ve společných prostorech domu. Jestliže nájemce bytu ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, spojené s obtížnou dostupností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost včas pronajímateli a současně označit osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce bytu zajistí pronajímateli možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; nemá-li takovou osobu nájemce bytu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
10. **Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkónů, zejména cigaretových nedopalků, klepání popela a odpadků.**
11. Květiny v oknech, na vnějších stranách lodžii a balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na okna či spodní balkóny a nesmáčela zdi.
12. Při sušení prádla na lodžích a balkónech je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby ze sušeného prádla nestékala voda.
13. Nájemci jsou povinni se zdržet užívání balkónů a lodžii jako skladiště.
14. Jednotlivé předměty umístěné na balkónech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu.

15. Ve společných prostorách domu, balkónech, lodžích a bezprostředním okolí domu je zakázáno jakékoliv nakládání s otevřeným ohněm.
16. **Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření, požívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek.**
17. Nájemce bytu nesmí odebírat elektrickou energii a vodu ze společných prostor, přitápět byt ze společných prostor ani větrat byt do společných prostor.
18. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli tímto rušeni ostatní nájemci (ať již hlukem, např. štěkot a vytí psů v denních i nočních hodinách, pachem např. z výkalů zvířat, venčením zvířat ve společných prostorách a v okolí domu, znečišťováním společných prostor, chovem nadměrného počtu zvířat apod.). Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce bytu tyto náklady pronajímateli. **Nájemce bytu je povinen zajistit, aby se zvíře volně nepohybovalo po společných prostorách domu a okolí domu (pes musí být na vodítku nebo s náhubkem).**
19. **Při zjištění výskytu drobného hmyzu v bytě (rusi, švábi, štěnice apod.) je nájemce povinen zajistit na své náklady jejich bezprostřední likvidaci odbornou firmou a o výskytu neprodleně informovat správce bytového domu nebo pronajímatele.**
20. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem pronajímatele.
21. Nájemce bytu nesmí zřizovat individuální rozhlasové a televizní antény a umísťovat na vnější plášť budovy venkovní klimatizace.
22. Nájemce bytu nesmí skladovat hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.
23. K hlavnímu uzávěru vody, kanalizačním čistícím prostorům a podobným zařízením, pokud jsou umístěny ve společných prostorách domu, musí být vždy zajištěn přístup. Jsou-li tato zařízení v prostorách užívaných některým nájemcem bytu, musí k nim nájemce bytu umožnit přístup po předchozí výzvě pronajímatele.
24. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, musí předem zajistit u pronajímatele, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům bytů včas oznámeno.
25. Nájemce bytu odpovídá za odbornou instalaci domácích spotřebičů zejména praček, myček apod. tak, aby nedocházelo ke zhoršení technického stavu bytu a domu.
26. Nájemce bytu je povinen dbát dodržování požární ochrany, bezpečnosti ochrany zdraví a hygienických předpisů v bytě a ve společných prostorách.
27. **Je zakázáno umísťování jakýchkoliv předmětů na únikových cestách, schodištích, chodbách, v okolí rozvaděčů, uzávěrů energií, hydrantů a hasicích přístrojů.**
28. Nájemce bytu smí odkládat domovní odpad pouze do určených nádob, přitom dbá zamezování šíření hmyzu a hlodavců.
29. Při zjištění jakékoliv závady či poruchy v bytovém domě neprodleně oznámit správci bytového domu.
30. **Nájemce bytu dbá pokynů pronajímatele.**

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád se vztahuje na všechny uživatele bytů.
2. Nedodržování ustanovení domovního řádu ze strany uživatelů bytů se považuje za porušování povinností nájemce ve smyslu občanského zákoníku a **může být důvodem pro výpověď z nájmu.**
3. **Domovní řád je vystaven na vhodném místě v každém vchodu bytového domu, na který se vztahuje a na webových stránkách města.**

Domovní řád byl schválen usnesením Rady města č. 165/9/RM/2019.

Ing. Stanislav Blaha, v.r.
starosta

Ing. Čestmír Bouda, v.r.
místostarosta