

DOMOVNÍ ŘÁD

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor, garáží, garážových stání a společných částí domů (dále jen „Prostory“) ve vlastnictví statutárního města Ostravy, nespověřených městským obvodům (dále jen „pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemci a uživateli Prostor je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají Prostory a zařízení v Prostorách, tedy pro nájemce Prostor (dále jen „nájemce“) a pro jiné osoby než nájemce, tj. členy jejich domácnosti, pro jejich podnájemníky a pro všechny osoby, jimž je umožněn vstup do Prostor (dále jen souhrnně „uživatel“).

Jménem pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech níže uvedených ustanovení domovního řádu správce domu, tj. právnická nebo fyzická osoba pověřená statutárním městem Ostrava.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelům bydlení a je-li částí bytu lodžie, pak se bytem rozumí i tato lodžie. Příslušenstvím bytu je dále sklep k němu příslušející.
2. Nebytovým prostorem se pro účely tohoto řádu rozumí prostor, který je určen k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory však nejsou společné prostory domu.
3. Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části domu určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodby mezi sklepy a prostory, kde se nachází základy, nosné zdi, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě apod.

Práva a povinnosti nájemců a uživatelů

1. Nájemce a uživatel Prostor je povinen řádně užívat pronajaté Prostory, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s jejich užíváním.
2. Nájemci a uživatelé Prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a uživatelům Prostor výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez zákonného důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v Prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. Pronajímatel nebo správce domu může žádat, aby úpravy Prostor provedené bez souhlasu pronajímatele byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Nájemce odpovídá za případné škody, které vzniknou neoprávněným provedením změny úprav.
4. Pronajímatel nebo správce domu je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do Prostor za účelem zjištění technického stavu Prostor a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel teplé, studené vody a indikátorů tepla. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí správce domu neprodleně nájemce a uživatele Prostor na telefonní číslo nebo adresu, kterou nájemce písemně sdělil pronajímateli, a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. V zájmu předcházení násilného otevření Prostor z důvodu uvedených v odst. 4. tohoto článku větě druhé požaduje pronajímatel v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce nebo uživatele Prostor písemně oznámit pronajímateli telefonní spojení, na kterém bude možné konzultovat postup správce domu při řešení havárie. Alternativním řešením je předání písemného zplnomocnění na osobu(y), oprávněné ke zpřístupnění bytu s uvedením plné adresy a telefonního spojení na tuto osobu (tyto osoby). Zplnomocnění musí obsahovat písemný souhlas této osoby (těchto osob) se zastupováním nájemce nebo uživatele Prostor..

6. Označení domovní schránky a zvonků, a to jak venkovního tak i zvonku u bytu, zabezpečuje a umísťuje správce domu z důvodu jednotného vzhledu. Nájemce je povinen pro vytvoření označení (jmenovek) sdělit správci domu potřebné údaje.

Držení domácích zvířat

1. Nájemce a uživatel Prostor může chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v Prostorách obvyklý. Tato je možno chovat pouze za podmínky, že není jejich chov hygienicky závadný, neohrožuje čistotu, klid a bezpečnost v domě.
2. Nájemce a uživatel je povinen držené zvíře podrobit zákonnému očkování a dodržovat další povinnosti držitele zvířete dle obecně závazných právních předpisů a na výzvu správce domu doložit plnění ustanovení těchto předpisů, zejména vyhlášky o místních poplatcích.
3. Nájemce a uživatel Prostor nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byl dodržován klid, čistota a hygiena v domě i v jeho okolí. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je správce domu oprávněn nechat znečistění odstranit na náklady nájemce nebo uživatele, v jehož Prostorách je zvíře drženo.
4. Ve společných prostorách domu je zakázán volný pohyb zvířat. Nájemce nebo uživatel Prostor vedoucí psa ve společných prostorách je povinen opatřit jej vodítkem a náhubkem.

Užívání společných prostorů a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců a uživatelů v domě.
Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu (kočárky, jízdní kola, nábytek aj.), není ve společných prostorách dovoleno (vyjma k tomuto účelu vyhrazených prostor).
2. Nájemci a uživatelé jsou povinni zejména:
a) umožnit bezproblémový přístup k hlavním uzávěrům rozvodů ÚT, vody, hydrantům, elektrorozvaděčům, měřičům;
b) ve společných prostorách domu nepoužívat a neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné;
c) ve společných prostorách domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců;
d) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny;
e) je zakázáno v domech garážovat motorová vozidla vyjma prostor k tomu určených;
f) ve společných prostorách domu nekouřit a neužívat otevřeného ohně;
g) ve společných prostorách neodhazovat, nepřechovávat a neuskladňovat odpadky, neskládat nábytek, vyklepávat koberce, rohože apod.

3. Nájemce je povinen dodržovat dopravní značení i značky související s příjezdovou komunikací. Zásadně nesmí parkovat vozidlo před vchodem do domu, na chodnicích, jejich napojení na pozemní komunikace a před nádobami na odpad.

4. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy, letáky aj.) mohou být ve společných prostorách umístěny jen se souhlasem správce domu. Jakmile právo umístění informačního zařízení zanikne, jeho dosavadní uživatel je povinen je na vlastní náklady odstranit a vše uvést do původního stavu. Nepovolené výše uvedené zařízení může správce domu odstranit na náklady toho, kdo je na nich uveden nebo má z jejich umístění prospěch.

5. Způsobí-li nájemce nebo uživatel Prostor nebo jejich návštěva škodu na společných prostorách a zařízení domu, je tento nájemce nebo uživatel povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí správce domu odstranění škody na náklad nájemce nebo uživatele Prostoru.

6. Způsob užívání sušáren (v případě, že se sušárna v domě nachází) stanoví správce domu.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce a uživatel Prostor nesmí umísťovat na vnější konstrukce lodžii, balkónů, oken, na fasádu, na střechu domu jakákoliv zařízení a předměty (např. sušáky na prádlo aj.). V případě umístění květináčů na oknech, lodžii nebo balkónech je nájemce a uživatel povinen je zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nestékala po fasádě domu.
2. Instalace venkovních rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén vč. jejich svodů je bez předchozího souhlasu pronajímatele zakázána.
3. Taktéž je bez předchozího souhlasu pronajímatele zakázána instalace klimatizačních jednotek a jiných zařízení na fasádu domu.
4. Výše uvedené zařízení namontované bez souhlasu pronajímatele nebo namontované bez dodržení podmínek dohodnutých s pronajímatelem musí být odstraněno na náklad toho, kdo jejich montáž nařídil nebo je bez souhlasu instaloval. Tyto neoprávněné instalace budou považovány za hrubé porušení podmínek nájmu Prostoru.

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Nájemce a uživatel Prostor a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Nájemce a uživatel Prostor je povinen podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb, ale i společných prostor ve sklepech, tím, že hrubé znečištění, které svojí činností způsobí, ihned samy odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno správcem domu na jejich náklad.
2. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkónů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
3. Není-li v domě pronajímatelem zajištěna úklidová služba, je nájemce Prostor povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty ve společných prostorách včetně úklidu v okolí domu.
4. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad nájemce nebo uživatel bytu.

Otevírání a zavírání dveří a oken

1. Nájemce a uživatel Prostor je povinen zavírat dům (v případě, že je součástí domu dvorek či zadní trakt, zamykat i tyto prostory).
2. Otevírání oken ve společných prostorách domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V době mrazů musí být okna uzavřena, je povoleno pouze krátkodobé vyvětrání.
3. Umožnit vstup do domu může nájemce nebo uživatel Prostor pouze

své vlastní návštěvě nebo osobě, která v domě bydlí.

Klid v domě

1. Nájemce a uživatel Prostor a jejich návštěvy jsou povinni užívat Prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Ve všední dny v době od 22.00 do 6.00 hodin, o víkendu a svátcích v době od 22:00 do 8:00 jsou všichni nájemci a uživatelé Prostor povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk (bouchání dveří, hádky aj.). Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní nájemce.
3. Porušování výše uvedených bodů je považováno za hrubé porušení podmínek nájmu.

opravy a údržba prováděná v bytech

1. Nájemci a uživatelé jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu.
2. Na náklady vlastníka - pronajímatele jsou odstraňovány závady na:
a) rozvodech ústředního topení: rozvody po hlavní uzávěři v jednotlivých bytech;
b) svislých rozvodech teplé a studené vody až po hlavní uzávěři v jednotlivých bytech;
c) svislých potrubních rozvodech kanalizace;
d) rozvodech elektrické energie od hlavního domovního rozvaděče až po hlavní bytový jistič, umístěný v rozvodnici na chodbě domu;
e) rozvodech domácího telefonu a zvonků,
f) výtahu v celém rozsahu,
g) obvodovém plášti domu, vnitřní povrchová úprava stěn tvořící obvodový plášť domu není do této péče zařazena;
3. Na náklady vlastníka - pronajímatele nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí technik správce domu a pronajímatel vydá závazné rozhodnutí.
4. U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je nájemce minimálně dvakrát do roka povinen jimi otočit do obou krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
5. Při poškození kteréhokoliv z měřičů je nájemník povinen okamžitě nahlásit tuto skutečnost správci domu. Při nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkreslení údajů těchto zařízení je úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, sám zařízení poškodil nebo způsobil zkreslení jejich údajů.
6. Pokud není nájemce přítomen v době odečtu bytových měřičů, je povinen předat jejich stavy písemně správci domu do 14 dnů ode dne jejich provádění v řádném termínu.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce a uživatele Prostor.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit správce domu..
4. Jestliže nájemce nebo uživatel prostor zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.
5. Správce domu zajistí trvalé vyvěšení domovního řádu na vhodném místě v domě tak, aby byl přístupný všem nájemcům a uživatelům Prostor. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
6. Domovní řád byl schválen usnesením Rady města Ostravy č. 05366/RM1822/78 ze dne 24. 11. 2020 a nabyl účinnosti dnem 24. 11. 2020.

Mgr. Radim Babinec, v.r.
náměstek primátora

BYTY!!!