

# Domovní řád obce Mořice

## **Čl. 1 Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domů a zařízení v domech v majetku obce Mořice. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemcem a pronajímatelem je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., Nového občanského zákoníku.

## **Čl. 2 Základní pojmy**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a rozhodnutím stavebního úřadu jsou určeny k účelu bydlení. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy, půdy, komory). Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to v případě, pokud jsou umístěny mimo dům.

## **Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu**

Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a nájemní smlouva.

Výkon a dohled nad plněním Domovního řádu zajišťuje Obecní úřad Mořice.

Nájemce je povinen respektovat pokyny správce nemovitosti.

Zástupce pronajímatele je oprávněn, po předchozím oznámení nájemci a za přítomnosti nájemce, vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. 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 zástupce pronajímatele neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a bytu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit majiteli místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrým mravy.

Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně každou změnu počtu osob, žijících ve společné domácnosti včetně jejich jména a data narození.

Nájemci se zakazuje podnajívat byt bez písemného souhlasu pronajímatele.

#### **Čl. 4 Držení domácích zvířat**

Chov a držení zvířat řeší občanský zákoník.

Nájemce má 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 společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (např. vytím, štěkotem, pachem apod.), nebo jinými obtěžujícími projevy.

Nájemce bytu je povinen dbát na to, aby zvířata neznečišťovala společné prostory domu. Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorách domu nebo balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.

#### **Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Společné prostory zejména vchody, průjezdy, schodiště, chodby (i ve sklepech), dvory, výtahy apod. je nutno udržovat volné.

Umísťování jakýchkoliv předmětů (kočárků, jízdních kol, nábytku) nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách (pod schodištěm, na chodbách, balkónech apod.) dovoleno. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, či stroje a přístroje takové látky obsahující, a aby nedocházelo k užívání otevřeného ohně. Nájemci jsou povinni zabezpečit uložené věci ve sklepech tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Ve společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

#### **Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí**

Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii, oken a fasádu jakékoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech, na

balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání, je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Na balkonech a lodžích může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neomezovalo ostatní nájemce a nedocházelo ke znečišťování okolí.

## **Čl. 7 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.

Úklidem společných prostor v domě se rozumí zametání a umývání společných schodišť, chodeb, půd a sklepů, včetně čištění oken, dveří, osvětlovacích těles, zábradlí apod. Úklid provádí nájemci sami – svépomocí, vlastními čisticími prostředky. Takto prováděný úklid nemá pronajímatel právo účtovat. Úklid schodišť a chodeb se provádí minimálně jednou týdně, ostatní prostory dle potřeby, minimálně však 4x ročně.

Nájemce, který odmítne úklid provést, je povinen uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady spojené se zajištěním a provedením úklidu. Kdo zavíní znečištění společných prostor (např. skládáním paliva, vozíkem, kočárkem, kolem apod.), je povinen neprodleně znečištění odstranit. Neučiní-li tak, bude úklid proveden na jeho náklady. Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno.

## **Čl. 8 Otevírání a zavírání domu**

Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hod. do 6.00 hodin. Rozhodne-li pronajímatel o trvalém zamykání, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí dodržovat. Pronajímatel je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel klíč od domovních dveří. Je zakázáno poskytovat klíče od domovních dveří příp. jejich kopii osobám, které nejsou nájemci nebo s nájemci nebydlí ve společné domácnosti.

## **Čl. 9 Klid v domě**

Nájemci bytů, osoby spolubydlící, podnájemníci apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeh o bezprostředním okolí.

Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době se nájemce musí vyvarovat jakéhokoliv nadměrnému hluku, hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřený hluk z televizorů, přehrávačů apod.

Je zakázáno obtěžovat sousedy prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

## **Čl. 10**

### **Sklepy a sklepní prostory**

Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. V opačném případě uhradí nájemci náklady za případný úklid těchto prostor, deratizaci nebo dezinfekci.

Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zdržování osob nebydlících v objektu je zakázáno.

## **Čl. 11**

### **Informační zařízení**

Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením pronajímatele. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, domovní schránce a vstupních dveří do bytu.

## **Čl. 12**

### **Stavební úpravy a jiné změny v objektech**

Bez souhlasu pronajímatele a bez povolení příslušného stavebního úřadu, je-li dle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy. Například zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové nebo jiné vedení, zazdívat a zřizovat okna, odstraňovat příčky, dveře, zřizovat kůlny, přístavky, garáže apod.

Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl.

## **Čl. 13**

### **Povinnosti při vzniku požáru a při zjištění úniku plynu**

Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru a úniku plynu. V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.

## **Čl. 14**

### **Ustanovení sankční**

Stížnosti nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel.

Stížnosti mající charakter přestupku jsou vyřizovány podle Zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a Zákona o některých přestupcích Komisí k projednávání přestupků magistrátu města Prostějova, která rozhoduje neshody o věcech a poměrech zakotvených v domovním řádu, pokud o nich nepřísluší rozhodovat soudům. Jedná se zejména o hrubé nebo opětovné nedodržování domovního řádu, které porušuje občanské soužití obyvatel v domě.

Dojde-li v důsledku domovních nesrovnalostí k ublížení na zdraví, případně ke škodě na majetku, je nutné urychleně učinit oznámení Policii České republiky.

Za škody způsobené dětmi odpovídají v plném rozsahu zákonní zástupci.

## **Čl. 15** **Zvláštní ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Stížnost nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel.

Domovní řád je oddělenou součástí každé nájemní smlouvy na byt a porušení domovního řádu je tak závažným důvodem pro výpověď z nájmu bytu stejně jako porušení nájemní smlouvy.

## **Čl. 16** **Závěrečná ustanovení**

Tento domovní řád byl schválen zastupitelstvem obce Mořice dne 9. 9. 2020, usnesením č. 9/5/2020 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Ruší se dosud platné domovní řády schválené zastupitelstvem obce či jiným orgánem obce.

V případě poškození či ztráty Domovního řádu z vývěsky nechá pronajímatel vyhotovit nový Domovní řád na náklady nájemců domu.

Tomáš Pavelka  
starosta

Lukáš Najman  
místostarosta