

DOMOVNÍ ŘÁD

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tento domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz domů a zařízení ve vlastnictví statutárního města Jihlavy (dále vlastník) a pořádek i zachování dobrých vzájemných vztahů mezi občany. Cílem jeho vydání je dosáhnout ochrany domů a bytů, jakož i společných prostor a zařízení v domě, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod.
2. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy a byty byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Domovní řád zahrnuje některá organizační pravidla. Jejich dodržováním a dodržováním zásad uvedených v tomto domovním řádu je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a bytů, a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě, tedy pro uživatele/nájemce bytů a členy jejich domácností, a jejich návštěvy.
4. Správu domů vlastníka zajišťuje Oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy.
5. Plný rozsah práv a povinností pronajímatele a nájemce bytu vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.
6. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, rozvody studené, popř. teplé vody od jednotlivých spotřebičů po stoupací vedení vč. uzávěrů a měřidel, rozvod plynovodu od plynoměru po jednotlivé spotřebiče vč. výčtu těchto spotřebičů dle evidenčního listu, rozvod el. instalace od bytového el. rozvaděče po koncové prvky elektro v bytě (vypínače, svítidla, apod.). Součástí bytu jsou rovněž okenní a dveřní výplně, podlahové konstrukce a veškerá vnitřní instalace (rozvody ústředního topení vč. otopných těles, sanitární technika, apod.). Součástí bytu jsou i místnosti dle evidenčního listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy, tj. např. sklep či uzavíratelná sklepní kóje či jiný prostor určený k výhradnímu užívání, příslušející k danému bytu.
7. Společnými prostorami se rozumí části domu určené pro společné užívání, a to zejména vchody, průjezdy, schodiště, půdy, chodby, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepy či sklepními kójemi, popř. půdními kójemi. Každý nájemce bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení a je povinen v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.

2. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Nájemce bytu je povinen udržovat svůj byt (včetně příslušenství) na své náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou běžnou údržbu a drobné opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní nájemce bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
2. Nájemce bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on, členové jeho domácnosti nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu či náhrada v penězích.
3. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu nese nájemce. Specifikace je stanovena příslušnými právními předpisy, zejména nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o

vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a nájemní smlouvou. Ostatní opravy bytu a domu zajišťuje vlastník prostřednictvím správce. Nájemce je povinen neodkladně ohlásit a umožnit provedení oprav.

4. Bez souhlasu vlastníka a bez povolení stavebního úřadu, je-li podle zvláštních právních předpisů takového povolení třeba, není dovoleno provádět opravy nad rámec odst. 3 tohoto článku. Je zejména zakázáno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (např. úpravy plynovodu, vytápění, rozvodů vody, rozvodů pevné elektrické instalace, vzduchotechnických rozvodů, úpravy domácího telefonu, zásahy do společné televizní antény, zaústování nových spotřebičů na pevná, popř. plynná paliva do volných komínových průduchů, apod.).

5. Vyhazovat jakékoliv předměty z oken, světlíků či balkonů není dovoleno.

6. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a nesmí poškozovat fasádu domu.

7. Užívání půdy je, v některých případech, dovoleno jen se souhlasem vlastníka.

8. Při ukončení nájmu odevzdá nájemce správci předmětný byt s příslušenstvím, všemi klíči a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

3. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (roboty, vrtačky, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Nájemce bytu je odpovědný i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Běžný úklid společných prostor jakož i úklid schodiště a přilehlého chodníku provádějí nájemci bytů dle vyvěšeného rozpisu. Úklid je možné zajistit prostřednictvím jiných osob za úhradu. Při mimořádných situacích, kdy nájemce bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění bez ohledu na rozpis služeb.

4. TECHNICKÝ PROVOZ

1. Nájemce bytu je povinen, po předchozím oznámení správce, umožnit vlastníku, správci či jím pověřeným osobám vstup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu, za účelem provedení odečtu příp. měřidel nebo za účelem jejich výměny. Nájemce bytu je povinen umožnit vlastníku, správci či jím pověřeným osobám přístup do pronajatého bytu a všech společných částí domu za účelem provedení nezbytných a potřebných oprav. Ve výjimečných případech, event. za účasti Městské policie Jihlava (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, apod.) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce bytu. O tomto zásahu vyrozumí správce nájemce bytu.

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští její technické parametry a stav,

- používat plynové spotřebiče (sporák, plynové ohřívače vody, plynové kotle etážového topení, lokální plynová topidla, apod.) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- b) společné prostory
- dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
 - udržovat pořádek a čistotu,
 - sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním nájemcům.

5. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) domovní vchodové dveře se důsledně zamykají na klíč,
 - b) každý nájemce bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči,
 - c) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
2. Manipulace s hlavními uzávěry vody, plynu a elektrickými rozvodnými skříněmi je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechu domu je povolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích, schodiště a vstupní chodby domu, popř. průjezdy, musí být stále volně průchodné a nesmí v nich docházet k umístování mobiliáře (nábytku, apod.), který by mohl v případě potřeby zhoršit evakuaci domu.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.
6. Nádobý na odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do určených nádob. Je přitom nutné dbát na čistotu a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením. Nájemci bytů se snaží třídít odpad.
7. Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Zatrávněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Nájemci bytů jsou povinni se vyvarovat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, zařízení, papírů apod.
8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, předpisům a vyhláškám statutárního města Jihlavy, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.
9. K chovu ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných), příp. narušit komfortnost užívání ostatních bytů v domě, je nezbytný souhlas vlastníka.
10. Nájemce bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni nájemci bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži. Přidělené sklepní, příp. půdní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu

a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na příp. deratizaci, kterou je nutno provést.

11. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné zásady slušného občanského soužití. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nájemce je povinen se zdržet zejména hádek, vzájemného napadání, slovních urážek apod.

12. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, užívat alkohol či omamné látky. Nájemce bytu nesmí společné prostory používat ke skladování nepotřebných věcí a nebezpečných látek. Nájemce bytu je povinen dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření, zejména je zde zákaz manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v domě je zde rovněž zakázáno. Je zakázáno poškozování trávníků, keřů a stromů v okolí domu a veškerých stavebně technických částí domu (např. omítky a malby, apod.).

13. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání jednomu nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

14. Nájemce bytu dbá pokynů správce.

15. Pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie) platí telefonní číslo 112.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z nájemců bytů správci. Schvalování doporučených změn podléhá Radě města Jihlavy.

2. Tento domovní řád byl schválen Radou města Jihlavy na 70. schůzi dne 6. 5. 2021 usnesením č. 488/21-RM. Tímto dnem současně nabývá účinnosti.

V Jihlavě dne 10. 5. 2021

Ing. arch. Martin Laštovička
náměstek primátorky