



DOMOVNÍ ŘÁD

Obec Milín (pronajímatel) tímto vydává závazné pokyny pro užívání pronajatých bytů, společných částí domu a jejich zařízení.

I. Základní pojmy

Příslušenství bytu jsou vedlejší prostory (sklep či kóje).

Společné prostory jsou části domu určené ke společnému užívání všemi nájemci (včetně jejich spolubydlících), např.: chodby a schodiště, podesty, mezipodesty na schodištích, vchod do domu (včetně venkovních schodů).

II. Užívání bytu

1. Nájemce je povinen zejména dodržovat klid, pořádek v domě a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemců bytů v domě.
Nájemce nesmí působit škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí a dopouštět se jednání porušujícího dobré mravy v domě.
2. Nájemce **nesmí provádět** stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) může nájemce jen po předchozím projednání s pronajímatelem, a to postupem s ním pro takový účel dohodnutým. Umísťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střechách nebo fasádě domu je zakázáno.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je povinen na základě žádosti pronajímatele bezodkladně zpřístupnit byt za účelem realizace oprav nebo údržbových či rekonstrukčních prací a učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při jeho delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit zpřístupnění bytu.
5. Užívání bytu nebo jeho příslušenství pro účely podnikání vyžaduje informovaný souhlas pronajímatele.
6. Pronajatý byt nebo jeho část nesmí nájemce, který v bytě nebydlí, přenechat jinému do podnájmu. Porušení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď nájmu bytu.

7. Ustanovení předchozích odstavců se vztahuje i na všechny osoby v bytě bydlící spolu s nájemcem. Za porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu bytu odpovídá vůči pronajímateli nájemce i za takovéto osoby.

III. Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s běžnou údržbou bytu, jeho příslušenství a vybavení (viz nařiz. vlády č. 308/2015 Sb., informace na bytovém úřadě).
2. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, anebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
3. Nájemce bytu 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. Závady ve společných prostorách je nutno též nahlásit bezodkladně pronajímateli (na bytovém hospodářství).
4. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
5. Nájemce, kterému byla pronajímatelem udělena výjimka, je povinen předložit pronajímateli vždy doklad o provedené prohlídce plynového kotle v bytě, kdy tento doklad musí být vystaven autorizovaným servisním technikem. (Četnost prohlídek dle platné zákonné normy.)

IV. Užívání společných prostor

1. Nájemcům se zakazuje umístování jakýchkoliv předmětů ve společných prostorách domu. Dětské kočárky, kola apod. lze umístovat pouze v prostoru za tím účelem vyhrazeném pronajímatelem.
 2. Systém shromažďování, sběru a odstraňování komunálního odpadu určuje platná vyhláška obce Milín.
- 3. Nájemci jsou povinni zejména:**
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech, či kójích, nebyly zdrojem šíření hmyzu, či hlodavců nebo zápachu,
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - dodržovat ve společných prostorách zákaz manipulace s otevřeným ohněm, jakož i zákaz kouření a ukládání látek vznětlivých, výbušných či jinak nebezpečných.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou za týden. Alespoň jednou za čtvrt roku je nutno čistit schodištní okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory a zařízení. V zimním období je nutný úklid vnějších přístupových schodů od sněhu či námrazy dle potřeby (alespoň 1x denně).
2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, jiná spolubydlící osoba, nebo jimi chované zvíře, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

VI. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Nájemci bytů nesmí odstraňovat ani poškozovat informační cedule o zákazu kouření ve společných prostorech a označení únikové cesty. Dále nesmí bezdůvodně manipulovat s hasicími přístroji v domě.
3. Nájemci bytů a příslušenství jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení přísl. zvonku je povinností nájemce. Obdobně tato povinnost platí pro označení poštovních schránek.
4. Pronajímatel umístí na viditelném místě ve společných prostorech domu vývěsku, na které budou uvedeny kontakty na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu (plynu, elektro, vodovodu). Pronajímatel na této vývěsce uveřejňuje všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu

VII. Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být vždy zajištěn neomezený přístup. Jsou-li tato zařízení v uzavřených místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce. Evidenci o přístupu vede pronajímatel (bytové hospodářství).
2. Osoba, která hodlá manipulovat s domovními uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů předem včas oznámeno.

VIII. Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce má právo na dva klíče a čtyři čipy od hlavních vstupních dveří do domu, dvou klíčů od dveří do společných prostorů (vchod ke sklepům) a poštovní schránky.

2. Další klíče od domu si nájemce může opatřit pouze u pronajímatele (z důvodu bezpečnosti), a to na svůj náklad. Kopie klíčů od bytu a sklepa si zajistí výměnu vložky na své náklady.
3. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče a čipy, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

IX. Sklepy

1. Jsou-li nájemcem ve sklepě ukládány potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Je žádoucí po celý rok ve sklepech zachovat větrání, a to ponecháním sklepního okna v poloze tzv. mikroventilace.

X. Vyvěšování prádla a umístování věcí do oken

1. Není dovoleno montovat do fasády domu konstrukce na věšení prádla. Po svolení pronajímatele (na bytovém úřadě) lze umístit do okna vhodný typ volně přenosné konstrukce.
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu - pouze schváleným způsobem a typem konstrukce (informace na bytovém úřadě). Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu domu.

XI. Odstraňování nečistot

1. Vytřepávat nečistoty z okna a balkónu je zakázáno.
2. Na společných chodbách a schodištích není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Týká se i očisty zvířat.

XII. Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména:

1. zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu;
2. důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel (zamezit znečišťování společných prostor) a bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití;
3. zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo okolí nadměrným hlukem, či jiným způsobem.

Tento Domovní řád byl schválen Radou Obce Milín dne 4. října 2021.

Je dostupný na www.milin.cz - v záložce Obecní úřad/Bytové hospodářství.



<https://www.milin.cz/obecni-urad/bytove-hospodarstvi/domovni-rad/>