

Domovní řád.

Zásady pro užívání bytů a prostor sloužících k podnikání v domech v majetku a ve správě společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pravidla upravují podmínky a způsob užívání bytů a prostor sloužících k podnikání v domech v majetku a ve správě společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. (dále jen pronajímatel), řídí se ustanovením Občanského zákoníku (dále jen OZ) a nájemní smlouvou nájmu bytů a prostor sloužících k podnikání.

Článek II.

Základní pojmy

1. *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*
2. *Prostory sloužící k podnikání jsou prostory nebo místnosti určené k provozování podnikatelské činnosti.*
3. *Společné prostory domu jsou místnosti nebo prostory určené pro společné užívání (např. schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny apod.).*

Článek III.

Nájemní smlouva

1. *Nájem bytu a prostoru sloužícího k bydlení vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou uzavírá pronajímatel s nájemcem písemnou formou.*
2. *Nájem bytu a prostoru sloužícího k podnikání zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán, na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí či odstoupením.*
3. *Nájem bytu a prostoru sloužícího k podnikání lze ze strany pronajímatele vypovědět jen z důvodů stanovených příslušnými ustanoveními OZ.*
4. *Smlouvu o podnájmu lze sjednat jen se souhlasem pronajímatele.*
5. *Po zániku nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt nebo prostory sloužící k podnikání ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.*

Článek IV.

Užívání společných prostor

1. *Společné prostory a zařízení domu mají právo užívat nájemci bytů v domě a dále osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.*
2. *Ve společných prostorách domu je zakázáno skladovat předměty, které omezují únikové cesty nebo brání v přístupu k hlavním uzávěrům, hydrantům a pod.*
3. ***Dále je ve společných prostorách zakázáno skladovat látky hořlavé a vznětlivé, užívat otevřeného ohně a kouřit.***
4. *Nájemci bytů a osoby, které s nimi bydlí i nájemci prostor sloužících k podnikání jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklidové práce (zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a pod.) si zajišťují nájemníci sami. V případě, že by úklid byl zajišťován pronajímatelem, budou náklady rozúčtovány nájemcům na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy*
5. *Náklady na opravy závad ve společných prostorách vzniklých špatným užíváním či nevhodnou manipulací budou hrazeny nájemci rozúčtováním na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy – jedná se např. o opravy vchodových dveří a dveří do ostatních společných prostor, opravy zábradlí, maleb aj.*
6. *Nájemci jsou povinni uzamykat dům od 22,00 hodin do 6,00 hodin. Pronajímatel doporučuje uzamykání domu trvale.*
7. *Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností s domovními uzávěry (vody, plynu, ústředního topení) a od strojovny výtahu jsou uloženy u správce domu nebo u osoby pověřené pronajímatelem.*
8. *Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být na domech i uvnitř domu umístěny jen se souhlasem pronajímatele.*

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. *Pronajímatel je povinen, po nahlášení závad bránících řádnému užívání bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání nájemcem, tyto odstranit.*
2. ***Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě či prostoru sloužícího k podnikání pouze se souhlasem nájemce.*** Nájemce může souhlas odepřít 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.
3. *Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání za účelem zjištění způsobu jeho užívání, zajištění montáže či zjištění technického stavu zařízení pro regulaci a měření tepla, teplé a studené vody, včetně provedení oprav a odečtů. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.*

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. **Nájemci bytu jsou povinni označit si svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami a sklepní kóji minimálně číslem bytu.**
2. Nájemci bytů i prostor sloužících k podnikání jsou povinni bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení.
3. Nájemci jsou povinni zpřístupnit byt ke kontrole způsobu užívání bytu, ke kontrole technických zařízení a pro výměnu měřicí a regulační techniky. Při manipulaci s měřicí a regulační technikou (vyjma termostatických hlavíc radiátorů a pod.) je nájemce vystaven sankcím v souladu se stávajícími předpisy.
4. **Nájemci nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v bytě či v prostoru sloužícího k podnikání jakékoliv stavební úpravy nebo výměnu základního vybavení, které je v majetku pronajímatele.**
5. **Údržbu a drobné opravy v bytě či prostoru sloužícího k podnikání si zajišťuje a hradí nájemce sám a na vlastní náklady.**
Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.

Článek VII.

Držení domácích zvířat

1. 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 na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. V ostatních prostorách domu je držení zvířat zakázáno. Zakázáno je užívat společných prostorů v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

Článek VIII.

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami ani osoby s nimi bydlící neobtěžovali okolí nadměrným hlukem.
2. V době od 22,00 do 6,00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno, v souladu s Obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Chomutov č. 2/2008, používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci prostor sloužících k podnikání.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Platnost těchto zásad se vztahuje na všechny domy v majetku a ve správě společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.
2. **Porušování těchto zásad může být důvodem k výpovědi z nájmu.**
3. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny Požárním řádem Statutárního města Chomutova a právními předpisy.
4. Nakládání s odpadem je upraveno samostatnou vyhláškou Statutárního města Chomutova.

DOMOVNÍ ŘÁD - Zásady pro užívání bytů a nebytových prostorů v domech v majetku a ve správě společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. byl schválen představenstvem společnosti dne **7.1.2014** usnesením č. **625/14** a nabývají účinnosti dnem schválení.

Jana VAŇHOVÁ v.r.
předseda představenstva
spol. CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.