

Domovní řád - Pravidla pro užívání bytu, společných částí a zařízení domu

I.

Užívání bytu

1. Pronajímatel je, pokud nebylo v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pokud pronajímatel pověří výkonem správy domu správce, zastupuje jej správce ve výkonu jeho práv a povinností dle pověření na základě plné moci. S rozsahem přenesených práv a povinností na správce musí pronajímatel nájemce vhodným způsobem seznámit
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Pronajímatel je povinen řádně zajišťovat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen poskytovaná plnění).
4. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí i právo užívat společné prostory a zařízení domu. S těmito právy je spojeno rovněž právo používat poskytovaná plnění.
5. Nájemce je povinen užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu včetně jejich příslušenství zařízení, a součástí řádně podle jejich určení, řádně užívat poskytovaná plnění a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
6. Nájemce je povinen zejména dodržovat klid a pořádek, nedopouštět se jednání porušující dobré mravy v domě a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemců bytů v domě.
7. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů takové úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení vysekávání otvorů, zadržování nebo proražení oken, zasklívání balkonů, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a podobně. Pronajímatel může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrného elektrického zařízení je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a příslušným dodavatelem a uzavřít s ním smlouvu o odběru elektrické energie a připojení odběrného zařízení je nájemce povinen předem projednat s příslušným energetickým podnikem. Souhlasu pronajímatele v tomto případě je třeba jen tehdy, jestliže v domovním objektu není ještě elektřina nebo plyn odebírám ani jedním oprávněným nájemcem. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umísťovat reklamní či firemní štítky a poutače na střeších, balkonech nebo fasádě může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to postupem s pronajímatelem dohodnutým.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze 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.
9. Nájemce je povinen na základě žádosti pronajímatele bezodkladně zpřístupnit byt za účelem realizace oprav nebo údržbových rekonstrukčních prací a učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při jeho delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v co nejkratší době zařídit zpřístupnění bytu.

10. Hodlá-li nájemce užívat část bytu pro účely podnikání je povinen k tomu předem písemně požádat pronajímatele o souhlas. Pokud pronajímatel bude písemně souhlasit, může vázat udělení souhlasu na splnění určitých podmínek.

11. Pronajatý byt nebo jeho část nemůže nájemce přenechat jinému do podnájmu, pokud tak učiní je smlouva o podnájmu neplatná.

12. Ustanovení předchozích odstavců se týkají i všech osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti či osob spolubydlících, které odvozují své právo v bytě bydlet z práv nájemce. Za plnění povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za ně.

13. Pronajímání bytu nebo jeho částí a vykonávání podnikatelské činnosti v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jsou hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy.

II.

Udržovací povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu a bytu. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu, nebo které je povinen provádět dle platných právních předpisů anebo ujednání v nájemní smlouvě na své náklady nájemce.

2. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo na po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců po odstranění závad. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s nájmem, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s nájmem, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu je potřeba u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od vzniku nároku.

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 obvyklým udržováním bytu a jeho příslušenství a vybavení.

2. Pokud nebylo v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, nejsou nájemci bytů povinni hradit drobné opravy a obvykle udržovací práce, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu, uvedené v příloze k nařízení vlády číslo 308/2015 Sb., anebo u nichž náklad na jednu opravu nepřevyšuje 1.000,- Kč.

3. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo je způsobil osoby, které s ním bydlí anebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.

4. 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.

5. 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.

IV.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu není dovoleno. Dále je třeba udržovat volné únikové cesty, neskladovat ve společných prostorách domu žádné předměty, neparkovat kola apod. Je třeba udržovat dostupné veškeré prostředky požární ochrany, kterými je dům vybaven. Zejména se jedná o hasicí přístroje a hydrantové systémy.

2. Protipožární a dveře vybavené samozavíračem, zejména na schodištích a v komunikačních prostorách, nebo požární dveře mezi požárními úseky musí být neustále uzavřeny. Jakékoliv blokování v otevřené poloze je nepřípustné, nebezpečné a protizákonné.

3. Při užívání společných prostor, zařízení a vybavení domu jsou nájemci bytů povinni plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovému domu na základě právních předpisů na úseku hygieny a bezpečnosti práce a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti požární ochrany.

4. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

V.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a jeho okolí. Zajišťuje zejména:

- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách, zábradlí, osvětlovací zařízení, vchodových dveří,
- osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě,
- dohlížení na společná zařízení domu,
- dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem
- plnění povinností uložených pronajímateli (vlastníkovi) obecně závaznými právními předpisy anebo příslušnými orgány státní správy,
- čištění chodníků přilehlých nemovitostí, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízení domu, odstraňování sněhu a náledí a popř. posypání zdrsňujícím materiálem.

2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, jiná zjištěná 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 jiné informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánů státní správy, je-li ho třeba.

2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.

3. Pronajímatel je povinen každý objekt označit orientačním číslem, pronajímatelem (správy domu) a jeho adresy, adresu a telefon firmy zajišťující 24 hodinový servis, jména osoby provádějících úklid domu a přilehlých nemovitostí a čištění chodníků.

4. Nájemci bytů a nebytových místností jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení příslušného zvonku je povinností nájemce.
5. Uživatelé nebytových prostor, které jsou v jejich výhradním užívání, jsou z požárních důvodů povinni opatřit vchody svým jménem, aby bylo zřejmé, kdo uvedený prostor užívá.
6. Pronajímatel umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu výtahů, elektro, vodovodu. Pronajímatel je také povinen na této tabuli uveřejnit všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele.

VII

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup, jsou-li tato zařízení v místnosti nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu a podobně, musí zajistit, aby jejich zavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

VIII

Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce má právo na dva čipy od hlavních vstupních dveří do domu a dva klíče od bytu a ke každým dveřím k prostorám, které může užívat. O další klíče či čipy může nájemce požádat pověřeného správce.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů musí být uvedeno na orientační nebo veřejné tabuli.
3. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámekům v domě bez náhrady.

IX

Otevírání a uzavírání domů

1. Nájemní dům bude uzavřen trvale, budou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech zájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností. V době, kdy má dům být uzavřen, musí být uzavřeny všechny vchody.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je uzavřen.

X.

Osvětlení domu

1. Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech do vchodů, schodů a veřejně přístupných chodeb v domě a také přístup k domu, pokud je to nezbytné a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
2. V případě poruchy v dodávce nebo rozvodu elektrického proudu se pronajímatel postará neprodleně o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

XI**Sklepy**

1. Pokud je sklep nebo sklepní koje součástí nájemní smlouvy k bytu musí být nájemci volně přístupná a musí být umožněno jeho uzamčení.
2. Jsou-li v kóji ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Skladování hořlavých látek, kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

XII**Kolárny**

1. Kolárny budou užívány k účelům, pro které jsou určeny a nevznikla v nich skladiště nepořádku a odložených věcí. Aby řádně sloužily všem oprávněným obyvatelům domů Na Lukách
 - Kola umísťujete pouze do stojanů k tomu určených.
 - Svá kola zamykejte vlastními zámky ke konstrukci.
 - Udržujte pořádek a čistotu v kolárně i okolo ní.
 - V této kolárně se nesmí skladovat nepojízdná kola, dále cyklistické vybavení, díly kol – náhradní kola, rámy, součástky apod.
 - Dbejte na bezpečnost svou i ostatních osob. Předcházejte vzniku úrazů.
 - Komunikační prostory udržujte vždy trvale volné a bez překážek.
2. Zakázání činnosti v prostorách kolárny
 - Opírat kola o zeď a jiné uložené předměty.
 - Kouřit a používat otevřený oheň.
 - Požívat alkoholické nápoje nebo jiné omamné látky.
 - Záměrně poškozovat zařízení a vybavení kolárny.
 - Přinášet a používat předměty nebezpečné životu a zdraví a předměty, které nesouvisí s provozem kolárny.
3. Za kola umístěná v prostoru kolárny nenese majitel nemovitosti žádnou odpovědnost

XIII**Vyvěšování prádla, umístování předmětů do oken a na balkóny**

1. V oknech a na balkonech se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Výjimku může v odůvodněných případech udělit příslušný orgán státní správy na návrh pronajímatele. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a na balkonech. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nastínily i okna jiných nájemců.
2. Předměty (např. květiny) v oknech na balkonech a podobně musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony či lodžie v nižších patrech.
3. Instalace krmítek, ptačích budek, antén a obdobích předmětů je zakázáno.

XIV**Klepání a čištění**

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty na veřejných prostranstvích areálu je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce bytu uvést do pořádku.

2. Na balkonech je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoliv však tehdy, jde-li o balkon nad průchodem užívaným veřejností.
3. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo, kola, kočárky a jiné předměty.

XV

Domácí zvířata

1. V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvíře povinen zejména
 - zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovatelnému pohybu zvířete ve společných prostorách domu a v areálu,
 - dbát, aby se zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domů a areálu,
 - důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to aby chov zvířete nedával podnět narušení pravidel soužití v domě,
 - zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, či jiným způsobem.
2. Pokud nájemce hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních nájemců je tuto skutečnost povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti nájemců ostatních bytů. V případě, že pronajímatel sezná, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních nájemců dostatečně zajistit, nemusí pronajímatel k chování zvířete dát souhlas. Chování nebezpečného zvířete bez písemného souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
3. Další ustanovení o chovu zvířat stanovují zvláštní předpisy obecné povahy.

XVI

Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, to je od 22:00 do 6:00, je nutno zabránit jakémukoli jinému hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače, prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách anebo nájemců, v jejich domácnostech spolu s nimi žijí děti ve věku do tří let, jsou povinni nájemci ostatních bytů omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

XVII

Spory

1. Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude jej řešit právní zástupce majitele domu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a nájemní smlouvy, pokud není stanovena příslušnost řešení soudu či jinému orgánu.
2. Opakované porušení povinnosti nájemce je porušením nájemní smlouvy, a to zvláště závažným způsobem a dává pronajímatel možnost nájem bytu vypovědět.

Poznámka:

Práva a povinnosti pronajímatele uvedené v těchto „Pravidlech“ se v rozsahu vymezeném v nájemní smlouvě, její příloze nebo v písemném oznámení nájemcům v průběhu nájmu vztahují na příslušného správce domu zplnomocněného pronajímatelem.