

ČLÁNEK 1 OBECNÁ USTANOVENÍ

- a) Základní práva a povinnosti pronajímatele a uživatelů bytů (tzn. nájemců bytů, osob užívajících byty na základě jiných právních titulů a osob užívajících byty bez právního důvodu) vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.
- b) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel předá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájem bytu lze vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
- c) Uživatel bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli jakékoliv změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uživatel uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
- d) Při zániku nájmu je nájemce povinen vyklizený byt odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a po splnění udržovací povinnosti dle čl. 4.

ČLÁNEK 2 PROHLÍDKY DOMŮ A BYTŮ

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda uživatel byt užívá řádným způsobem, případně z titulu oprav, montáže měřicí a regulační techniky a jejich kontroly a odečtu.

ČLÁNEK 3 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY

Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Je-li podle zvláštních předpisů třeba, musí si rovněž vyžádat povolení příslušného správního orgánu. Jde zejména o instalaci nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového vedení a výměnu kamen, především osazování plynových a olejových kamen, vysekávání otvoru do komínu, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, zřizování nebo bourání příček apod. Pronajímatel může žádat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly zrušeny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za případnou škodu vzniklou neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrného elektrického nebo plynového zařízení (příp. bojleru) je uživatel povinen předem projednat s příslušnou energetickou, popř. plynárenskou společností.

ČLÁNEK 4 UDRŽOVACÍ POVINNOSTI UŽIVATELE BYTU

Nájemce provádí a hraří běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním ve smyslu ust. 2257 občanského zákoníku. Pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Ve smyslu tohoto nařízení se drobnými opravami rozumí zejména opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, myvadela, van, výlevky, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt. Nesplní-li uživatel bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného průtahy pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou neplněním této povinnosti. Uživatel bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

ČLÁNEK 5 UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou přiděleny k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým uživatelům, se užívá k účelům, ke kterým byly určeny. Chodby, schodiště, vchody, průjezdy, chodníky, okolí domu, dvory, půda a jiné společné prostory se udržují volně a průchodně. V žádných společných prostorách domu ani jinde v obytných domech, pokud v nich pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárně bezpečnostním předpisům, není dovoleno umísťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky. Umísťování jakýchkoliv předmětů patřících uživatelům bytů ve společných prostorách není dovoleno. Nájemci jsou dále povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům k zařízení CO a zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky hořlavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, nebylo užíváno otevřeného ohně, a hlásit pronajímateli závady v domě ohrožující bezpečnost a pořádek. Pronajímatel neodpovídá za poškození či odcizení uložených věcí způsobených třetími osobami.

ČLÁNEK 6 UDRŽOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- a) V případě, že pronajímatel nezajišťuje službu úklidu vnitřních společných prostor domu, zajišťují uživatelé bytů úklid společných prostor v domě a jeho okolí, včetně přístupového chodníku, sami. Uživatelé bytů jsou povinni se při zajišťování úklidu pravidelně střídát, přičemž si sami dohodnou systém určování konkrétního uživatele, který má v příslušném období úklid zajišťovat. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jedenkrát týdně. Současně je nutno nejméně jedenkrát týdně čistit i výtahové kabiny. Nejméně jednou týdně je nutno mýt schody do sklepa, volné prostory ve sklepě a zajistit úklid přístupového chodníku k domu. V zimním období je nutno dle potřeby odstraňovat sněh, náledí a zajišťovat schůdnost přístupového chodníku k domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny do společného užívání jen několika uživatelům, se starají tito uživatelé sami. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo jiného okolí domu uživatel bytu či nebytového prostoru nebo jiná zjištěná osoba, je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na její náklady. V případě, že někteří uživatelé bytů odloží věci ve společných prostorách, které k tomu nejsou určeny a po předchozím písemném upozornění je neodklidí, má pronajímatel právo provést vyklizení prostor a likvidaci těchto věcí, přičemž náklady s tím spojené budou rozúčtovány mezi všechny uživatele.

- b) Chov domácích zvířat nesmí způsobovat potíže nepřiměřené poměrům v domě. Zvířata nesmějí znečišťovat a poškozovat byt ani společné prostory domu. Uživatelé bytů jsou povinni ukládat komunální odpad do nádob k tomu určených a na sběrných stanovištích udržovat pořádek a čistotu. Větrání bytu do vnitřních prostor domu není dovoleno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.

- c) Uživatelé bytů jsou povinni si označit poštovní schránku jménem a příjmením, číslem bytu a poschodím, přidělený sklep číslem bytu a v případě sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

ČLÁNEK 7 OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMŮ

Pokud jsou u domovních dveří umístěny zvonky do bytů všech uživatelů, musí být vstupní domovní dveře z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i uživatelů trvale uzavřeny.

ČLÁNEK 8 SUŠENÍ PRÁDLA

Sušení prádla na balkónech, v lodžích nebo oknech je dovoleno jenom takovým způsobem, aby nezpůsobovalo potíže nepřiměřené poměrům v domě.

ČLÁNEK 9 VYKLÁDÁNÍ A VYVĚŠOVÁNÍ VĚCÍ

Vykládání koberec, vyvěšování prádla apod. v oknech není dovoleno. Květiny v oknech, na balkónech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi ani nezpůsobovala škodu na domě, jiným nájemcům či třetím osobám.

ČLÁNEK 10 KLEPÁNÍ A ČIŠTĚNÍ

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty na balkónech a z oken není přípustné. Je možno tak činit jen na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Na chodbách a schodištích a z oken a balkónu není dovoleno čistit či vyklepávat obuv, šatstvo ani jiné předměty.

ČLÁNEK 11 KLID V DOMĚ

Uživatelé bytů a příslušníci jejich domácností jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele domu nadměrným hlukem. V době nočního klidu, tj. od 22 do 6 hodin, nesmí být způsobován jakýkoliv hluk. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící hluk. Rovněž je nutné ztlumit televizní a rozhlasové přístroje a veškeré audio přístroje.

ČLÁNEK 12 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Pronajímatel zajistí, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2020.

PODA internet | televize | volání
ve vašem domě

Propojujeme generace

poda.cz 730 430 430

Komplexní služby v oblasti pojištění

RENOMIA Vždy ve Vašem zájmu.
www.renomia.cz