

MĚSTO KOPIDLNO

Domovní řád

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena platným občanským zákoníkem.

Čl. 2

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. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení nebo nesplňují požadavky na trvalé bydlení (např. prostory k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry apod.).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelny, prádelny, sušárny, půdy, komíny, rozvody teplé a studené vody, rozvody kanalizace, plynu a elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

Užívání bytu a nebytových prostor

1. Základní práva a povinnosti vlastníka domu a nájemce bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník.
2. Nájem bytu nebo nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt nebo nebytový prostor do užívání. Nájemce má právo užívat jako byt nebo nebytový prostor jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.
3. Po zániku práva užívat byt nebo nebytový prostor je nájemce povinen tyto odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení a převzetí bytu nebo nebytového prostoru je sepsán protokol, v němž se uvede stav bytu nebo nebytového prostoru a zjištěné závady a dále způsob a termín jejich odstranění.

Čl. 4

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu jsou nájemci povinni užívat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců a majitele v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech domu dovoleno. Nájemci jsou povinni umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody a tepla v bytě nebo nebytovém prostoru pro účely pravidelné údržby nebo odstranění havárie či plánovaných oprav. Dále jsou povinni umožnit přístup k měřičům vody a tepla k pravidelnému odečtu naměřených hodnot. V případě své nepřítomnosti jsou povinni oznámit stav měřičů písemně pronajímateli. Dále jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Uložené věci nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu nebo nákazy. Každý, kdo by znečistil prostory v domě (např. znečištění po stavebních úpravách nebo znečištění domácími zvířaty), je povinen znečištění co nejdříve odstranit. V případě, že nedojde k odstranění ze strany nájemce, bude znečištění odstraněno na náklady nájemce.
2. Nájemce je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Zejména zajišťuje mytí a stírání schodů a chodeb, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří apod. Podrobná pravidla (časový rozpis a rozsah jednotlivých činností) si mezi sebou určí nájemci. Pokud tak neučiní, určí tato pravidla majitel domu.
3. Větrání bytů nebo nebytových prostor do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
4. Ve všech společných částech domu je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.

Čl. 5

Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt nebo nebytový prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání, nedohodnou-li se jinak. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru.
2. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu nebo nebytového prostoru výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a případné změny a výši doplatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů plateb za služby.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět úpravu bytu, nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo změnu, jen nesníží-li hodnotu bytu, nebytového prostoru nebo domu a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

Čl. 6

Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo nájemce nebytových prostor mají vedle práva užívat byt nebo nebytový prostor i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je

s užíváním bytu nebo nebytového prostoru spojeno. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

2. Nájemce je povinen plnit povinnosti uvedené v nájemní smlouvě, jako např. platit včas a ve stanovené výši nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které nese pronajímatel a umožnit jejich provedení, neprovádět stavební úpravy a jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, zajišťovat v pronajatém prostoru na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav a běžnou údržbu, odstranit závady a poškození, které způsobil v pronajatém prostoru nebo na domě a umožnit pronajímateli po předchozím sjednání prohlídku pronajatého prostoru za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.
3. Využívá-li nájemce pro vytápění pronajatých prostor kotle na zemní plyn, zavazuje se, že nebude manipulovat se zařízením pro vytápění (mimo regulačního kohoutu u radiátoru nebo termostatu pro nastavení teploty v bytě nebo nebytovém prostoru) a případné závady nebo jiné problémy ihned nahlásí pronajímateli.
4. Nájemce nebytových prostor je povinen pronajatý prostor sám vybavit přenosnými hasicími přístroji a 1x ročně provádět pravidelnou revizi hasicích přístrojů. Jedno vyhotovení revizní zprávy nájemce předá pronajímateli vždy nejpozději do konce roku.
5. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dále přenechávat do podnájmu, pokud není souhlas s podnájmem uveden ve smlouvě o nájmu.

Čl. 7

Zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele. Po zániku práva na umístění informačního zařízení ho jeho dosavadní uživatel odstraní na svůj náklad. Je-li k umístění potřeba přivolení dle zvláštních předpisů, musí být předem vyžádáno.
2. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo nebytových prostor, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce.

Čl. 8

Otevírání a uzavírání domu

1. Nájemci jsou povinni uzamykat dům v době od 22.00 do 06.00 hodin. V případě, že pronajímatel z bezpečnostních důvodů rozhodne, že se bude dům zamykat i mimo tuto dobu, jsou všichni povinni toto rozhodnutí respektovat a dodržovat.

Čl. 9 Praní prádla

1. V bytech lze prát prádlo v pračkách pro domácnost za předpokladu, že pračka bude připojena na bytové rozvody jen v souladu s montážními předpisy výrobce, budou dodrženy příslušné normy a nedojde ke zhoršení stavu užívaného bytu. Škody a závady, které by vznikly v bytě následkem praní v pračce pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na své náklady.

Čl. 10 Půdy a sušárny

1. Na půdách a v sušárnách prádla není dovoleno uskladňovat předměty, pro které tyto prostory nejsou určeny.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně na půdě a v sušárně je zakázáno.

Čl. 11 Sklepy a ukládání paliva

1. Sklepy jsou určeny především pro ukládání paliva. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
3. V době mrazu musí být sklepní okénka dobře uzavřena, za což odpovídá nájemce sklepa.

Čl. 12 Vyvěšování, klepání a čištění předmětů

1. V oknech a na balkonech není dovoleno vyvěšovat a vykládat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající.
2. Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
3. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí přebytečná voda stékat.
4. Na chodbách, schodištích a půdách, z oken a balkonů obrácených do ulice a náměstí není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
5. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpad musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko a obsah nádoby neznečišťoval svým pachem okolí.

Čl. 13 Chování a držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a ostatní domácí zvířata v bytech je dovoleno, jen pokud je o tato zvířata řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní,

veterinární a jiné závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost a klid v domě. V ostatních prostorách domu nebo na nádvoří domu lze zvířata chovat nebo držet jen na základě zvláštního povolení pronajímatele.

2. Je zakázáno užívat společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

Čl. 14 Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami a osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali hlukem sousedy.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoli hluku. V této době proto není dovoleno vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk.
3. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav bez souhlasu pronajímatele.

Čl. 15 Společná a závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád se vztahuje na všechny domy ve vlastnictví města Kopidlno kromě domu s pečovatelskou službou.
2. Tento Domovní řád ruší Domovní řád ze dne 17. 12. 2008.
3. Tento Domovní řád byl schválen Radou města Kopidlno dne 12. 03. 2014 a nabývá účinnosti dnem 12. 03. 2014.

.....
Ing. Hana Masáková
starostka města Kopidlno

.....
Jiří Machula
místostarosta města Kopidlno