Město Rokytnice v Orlických horách

Domovní řád

Pokyny pronajímatele pro užívání městských domů, bytů a nebytových prostor

I. Základní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti vlastníka – pronajímatele (dále jen pronajímatel) a nájemců domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.

2. Domovní řád se vztahuje na všechny domy, byty a nebytové prostory, služební byty, byty zvláštního určení, které jsou v majetku Města Rokytnice v Orlických horách (dále jen byt).

3. Nájemce a všechny osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti, event. podnájemce (dále jen nájemce), jsou povinni:
   a. užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení a součásti řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda
   b. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
   c. bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.
   d. nájemce je povinen dodržovat požární předpisy a poplachové směrnice.

II. Užívání bytu

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

3. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce 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.

4. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, kterou hradí nájemce, má pronajímatel právo činit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit prohlídku technického stavu bytu a přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

7. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než jeden měsíc, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to písemně včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu. Neučiní-li tak nájemce, je takovou osobou pronajímatel. Nájemce je povinen maximálně předcházet vzniku škod – např. zavřít vodu v bytě, ponechat zapnuté topení minimálně na nezamrznou hodnotu, pokud je to možné.

III. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány výlučně pouze jedním nebo některými nájemci

2. Společné prostory a zařízení lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Chodby, schodiště, průjezdy, vchody, dvory, půdy a jiné společné prostory nesmí být zastaveny nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností, jsou nájemci povinni ukládat v místech k tomu určených. To platí i pro parkování motorových vozidel bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem nebo držitelem.

3. Kouření ve společných prostorách domu je zakázáno. Dále je zakázáno užívání otevřeného ohně v prádelnách, sušárnách, sklepech a půdách.

4. Větrání z bytů i nebytových prostor do společných prostor domu je nepřípustné

5. Odpad, smetí, popel apod. jsou nájemci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, k jednotlivému domu přidělených a to způsobem takovým, aby nedocházelo k znečištění okolí.

6. Světlíky, půdy a sušárny musí být udržovány v čistotě. Přepažovat je, uskladňovat zde jakékoliv předměty, ukládat v nich věci nebo vyhazovat do nich předměty či odpad se zakazuje. Je-li znečištění světlíku, půdy nebo sušárny způsobeno určitým nájemcem nebo nájemci je povinen hradit náklad na vyčištění on sám či všichni společně a nerozdílně.

7. V době mrazů nesmějí být otevřena půdní okénka ani okna v sušárnách sklepech a jiných podobných prostorách.

8. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím prostorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání některého bytu nebo nebytových prostorů, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

9. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, plynu apod. musí předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům včas oznámeno.

10. V době, kdy je dům otevřen osvětlují se všechny vchody, chodby a také přístupy k domu pokud je to nezbytné a podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

11. V domech kde nelze zajistit osvětlení pomocí časových spínačů, je povinností pronajímatele zajistit osvětlení jiným vhodným způsobem. Povinností nájemce je užívat společné osvětlení v nezbytně nutné míře.

12. Instalaci konstrukcí na věšení prádla může povolit pronajímatel domu.

13. Květiny v oknech a balkónech musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala či jinak nepoškozovala objekt.

Užívání sklepů

1. Pokud je sklep příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, zabezpečí pronajímatel, aby nájemci měli do sklepa nerušený přístup.

2. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

3. Ve sklepech nesmí být skladován hořlavý a nebezpečný materiál bez písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou paliva - dřevo a uhlí.. Nájemce učiní opatření, aby nemohlo dojít k jeho samovznícení. Uskladnění paliv musí být v souladu s protipožárními předpisy.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pořádek a čistota ve společných prostorách je zajišťována svépomocí nájemníků bytů. Čistota, úklid a údržba ve společných prostorách v domě a jeho okolí se zajišťuje v rozsahu čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles, radiátorů, výtahové šachty a kabiny, vchodových dveří a jiných prosklených ploch, mytí a stírání schodů a chodeb, technických podlaží, zametání dvorů, průjezdů, prostor okolo odpadových nádob nebo kontejnerů, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice a ke vchodu do domu a ke společným prostorům, včetně odstraňování sněhu a náledí a provádění posypu.

2. V případě, že některý nájemce bytu úkony uvedené v odstavci 1 neprovede, zajistí tento úklid za úhradu pronajímatel domu a zaúčtuje ho tomuto nájemci bytu.

3. Odklízení sněhu a úklid z teras a balkónů, které byly smluvně pronajaty jednomu nebo více nájemcům, je povinností nájemce.

4. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jejich činností, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

V. 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, tj. od 22,00 do 6,00 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, zpívat, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, reprodukční elektroniku apod., aby hluk nepronikal do okolí.

3. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

4. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby chovaná zvířata neobtěžovala a neohrožovala ostatní nájemníky domu hlukem a pachy či chováním.

5. V případě, že chovaná a držená zvířata obtěžují či ohrožují sousedy, může pronajímatel chov a držení zvířat v bytě či domě zakázat.

6. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

VI. Klíče, jejich užívání a uzavírání domu

1. Každý nájemce bytu či nebytových prostorů má právo na jeden klíč od hlavních vstupních dveří do domu a bytu či nebytového prostoru, případně od výtahu a jeden klíč ke vchodovým dveřím do bytu. Další klíče od domu, bytu a popř. od výtahu si nájemce může opatřit na svůj náklad.

2. Klíče od uzamykatelných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodů a od strojovny výtahu jsou uloženy buď u údržbáře SBNF nebo u určené osoby. Klíč od domovních dveří může být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí jen se souhlasem pronajímatele či nájemce. Každá osoba, která má klíč od domu je povinna v době, kdy má být dům uzamčen, za sebou zamykat.

3. Nájemce je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které k zámkům má a to i ty, které si nechal zhotovit vlastním nákladem, a to bez náhrady.

VII. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení či reklamy všeho druhu (dále jen informační zařízení) mohou být umístěny na domech a v domech jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.

2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, je povinností dosavadního uživatele toto zařízení odstranit na své náklady a vše uvést do původního stavu.

3. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni označit v blízkosti zvonku do bytu a na poštovních schránkách své jméno a jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu. Zvonkový informační systém u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení přísl. zvonku je povinností nájemce.

4. Pověřený zástupce pronajímatele může umístit na viditelném místě v domě informační desku. O informační desku pečuje pronajímatelem určená osoba. Poškození informační desky je poškozením majetku pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení občanského zákona. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

3. Domovní řád byl schválen v souladu s usnesením č. RM/36/18/2023 ze dne 05.12.2023 Rady města Rokytnice v Orlických horách.

4. Nájemce je povinen dodržovat aktuálně platný domovní řád, když jeho platné znění vždy bude umístěno v blízkosti hlavního vchodu do objektu.

V Rokytnici v Orlických horách
Dne 06.12.2023

PhDr. Jiří Štěpán, Ph.D. v.r.

starosta města