

DOMOVNÍ ŘÁD

Práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města jsou dány zákonnými normami.

I. Úvodní ustanovení.

Účelem této směrnice je stanovení pravidel pro řádné hospodaření s majetkem města, vytvoření předpokladů pro nerušené, dobré občanské soužití a seznámení nájemců s právy a povinnostmi vyplývajícími z nájemního vztahu. Pro byty a přiměřeně pro nebytové prostory ve vlastnictví města Nová Paka se z tohoto jednotného domovního řádu pro jednotlivé domy uplatňují ta ustanovení, která odpovídají jeho stavebnímu uspořádání a vybavení energetickými přípojkami či technickým zařízením (např. výtahy, lodžie, domácí telefon s otevíráním vchodových dveří, plynová zařízení apod.).

Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo nájemce nebytového prostoru mají vedle práva užívat byt resp. nebytový prostor i právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu (nebytového prostoru) spojeno.

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně v souladu s jejich stavebním určením a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Rovněž je povinen dbát o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.

II. Stavební úpravy prováděné nájemcem.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jiné podstatné změny v domě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu, pokud je vyžadováno podle zvláštních předpisů. Jedná se především o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového nebo jiného vedení, odstraňování nebo zřizování příček apod. Pronajímatel může žádat, aby úpravy a změny provedené bez jeho souhlasu byly v uvedené lhůtě odstraněny. Nájemce přitom odpovídá za škodu, která vznikne v souvislosti s provedením změn a úprav, uvedením do předešlého stavu. Nájemce je rovněž povinen požádat pronajímatele o souhlas se zřizováním rozhlasové a televizní antény (včetně satelitní), souhlas s umístěním reklamy, informačního zařízení či označení na střeše, balkoně nebo fasádě.

Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem; dále k nastavení regulace, kontrole a výměně měřidel, odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody.

III. Udržovací povinnosti pronajímatele.

Pronajímatel provádí údržbu a opravy společných prostor a zařízení v domě. Není však povinen na své náklady provádět údržbu a opravy, které jsou povinností nájemce nebo jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu (nebytového prostoru).

IV. Povinnosti nájemce při předcházení škodám.

Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí (§ 415 občanského zákoníku). Každý je rovněž povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvržat a majetek.

Za tím účelem je nájemce povinen:

- seznámit se s rozmístěním hasicích přístrojů v domě a umět je v případě potřeby použít;
- zjištěné požární závady oznámit neprodleně majiteli domu;
- znát umístění a způsob uzavření hlavního uzávěru vody a energií pro celý dům;
- udržovat v řádném stavu elektrické a plynové spotřebiče v bytě, neprovádět neodborné opravy, nezřizovat elektrická provizoria, nepřetěžovat elektrické obvody, dodržovat předepsané kontroly,
- pečovat o to, aby se v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů nenacházely hořlavé látky a materiály, pečovat o to, aby zapnuté elektrické spotřebiče, které nemají automatickou ochranu, nebyly ponechávány bez dozoru; více viz bezpečnostní pokyny pro elektrická a plynová zařízení v domě;
- ve společných prostorách domu a ve výtahu není dovoleno kouřit, či manipulovat s ohněm a otevřeným světlem; ve společných prostorách a na chodbách je zakázáno odkládat nábytek nebo jiné předměty, je třeba dbát na to, aby únikové cesty byly vždy volné;
- dojde-li v domě k požáru, jsou nájemci povinni sami i za pomoci ostatních občanů požár hasit odpovídajícími dostupnými hasicími prostředky a přivolat pomoc požárního útvaru.

V. Udržovací povinnosti nájemce bytu (nebytového prostoru).

Nájemci jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení a to v souladu se zákonnými ustanoveními a v souladu s nájemní smlouvou. Je povinností každého nájemce udržovat čitelné označení jeho schránky na doručované písemnosti, stejně jako označení zvonku k bytu, který v domě užívá.

Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady nebo poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, případně je povinen nahradit pronajímateli náklady spojené s jejich odstraněním.

VI. Užívání společných prostor a zařízení, úklid těchto prostor, jakož i přilehlého okolí domu.

Umísťování soukromých předmětů ve společných prostorách, není dovoleno. Dětské kočárky a kola lze umísťovat pouze v prostoru k tomu vyhrazeném. Garážování jakýchkoliv motorových vozidel ve společných prostorách domu s výjimkou garáží (garážových stání) není s odkazem na bezpečnostní předpisy přípustné. Úklid společných prostor a okolí domu zajišťují nájemci podle jejich dohody a dohody s pronajímatelem. Pokud ze strany nájemců úklid zajišťován není, je pronajímatel oprávněn tento úklid zajistit na náklady nájemců. Není-li dohodnuto jinak, podílí se nájemci na úklidu, čistění a posypu chodníku přilehlého k nemovitosti.

VII. Opatření k odvracení škod na majetku.

Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti (při poruše vodovodního nebo plynového potrubí, elektrického vedení, při požáru, povodni apod.) mohl neprodleně zajistit otevření bytu, nebo aby byt otevřela jiná osoba. Z důvodu předcházení násilnému otevření bytu při havárii nebo hrozící škodě se doporučuje, aby v případě déletrvající nepřítomnosti informovali o místě svého pobytu nebo zanechali spojení na osobu zplnomocněnou zpřístupnit bytovou jednotku.

Pokud by došlo k havárii nebo jiné nepředvídatelné události v bytě nebo domě, při které hrozí škoda na majetku, zdraví nebo životním prostředí a nájemce nezajistí neprodlený vstup do bytu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu za přítomnosti policie a učinit opatření k odvracení škody.

Nájemce bytu je povinen dbát, aby klíče od domu nemohly zneužít cizí osoby a vstup do domu umožnit pouze osobám jemu známým. Po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady.

VIII. Občanské soužití v domě.

1. Není-li stanoveno jinak, je nájemce bytu (nebytového prostoru) povinen zamykat vchodové dveře do domu, jakož i do společných prostor domu a předcházet tak případným krádežím ve společných prostorách domu. V době kdy má být dům uzamčen – tj. v době nočního klidu, musí uživatel zajistit uzamčení domu nejen za sebou, ale i za členy jeho domácnosti či návštěvami.
2. Jsou-li sklepní prostory využívány nájemcem k uskladnění potravin, je tento povinen učinit taková opatření, aby se nestaly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Chová-li nájemce v bytě domácí zvířata, či jiné živočichy, je povinen zejména zamezit jejich volnému pohybu ve společných prostorách domu, dbát, aby neznečišťovali společné prostory domu a venkovní okolí domu, důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel i jejich čistotu a zvláště pak dbát o bezpečnost ostatních nájemců a občanů vůbec, pečovat o to, aby takový chov nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě.
4. Koberce, rohožky, přikrývky, peřiny, čalouněný nábytek apod. je možné klepat a čistit pouze na místech k tomu určených. Klepáním znečištěný prostor je nájemce povinen uvést ihned do pořádku.
5. Nájemce nesmí obtěžovat své sousedy hlukem, pachy, plyny, pevnými a tekutými odpady apod. Především v době od 22.00 hod. do 06.00 hod. je povinen dodržovat noční klid. V bytech sousedících s nájemci, kteří pracují na noční směny, je třeba respektovat jejich odpočinek v dopoledních hodinách.
6. Květiny či jiné předměty umístěné v oknech a na balkonech je nájemce povinen zabezpečit proti pádu. Při zalévání květin umístěných v oknech a na balkonech je nájemce povinen počínat si tak, aby voda nestékala do nižších poschodí nebo na ulici a aby tak nedocházelo k promáčení zdí.

PŘI UKONČENÍ NÁJMU je nájemce povinen protokolárně odevzdat byt (nebytový prostor) ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a povinnosti nájemce provádět drobné opravy a udržování a také uhradit nájemné, jakož i úhrady za poskytnuté služby a náklady za případné opravy jím způsobených závad, to vše do data tohoto předání.

Tento domovní řád byl schválen Radou města Nová Paka dne 31.3.2008 č.j. 1a/42/08/RM.

Mgr. Josef Cogan v.r.
starosta města Nová Paka