

Domovní řád

I. Obecná ustanovení

- Tento řád se vztahuje na všechny nájemce bytů, zejména podle ustanovení §2235 až 2301 občanského zákoníku, nájemce nebytových prostor, zejména podle § 2302 až 2315 v nemovitostech, které jsou v majetku města Krásná Lípa. Vztahuje se též na ostatní osoby v nemovitostech se zdržující, tj. na ostatní uživatele bytů i osoby, které nejsou uživateli bytů a nájemci nebytových prostor.
- Tento řád je součástí nájemní smlouvy, jeho porušení je považováno za porušení ustanovení nájemní smlouvy.
- Odchytky tohoto řádu, doplňky a změny, vyhláší město Krásná Lípa vyhláškou podle zvláštních právních předpisů. Výjimku může udělit pronajímatel pouze písemně, a to na základě písemné žádosti nájemce.
- Pronajímatelem je město Krásná Lípa, nebo jím pověřený správce nemovitostí. Nájemcem je osoba, které vzniklo užívací právo na základě nájemní smlouvy. Uživateli bytu jsou nájemci a ostatní osoby, které trvale v domácnosti nájemce bydlí.
- Byt je domovní prostor, určený zvláštními předpisy k bydlení. Byt nelze užívat k jinému účelu, např. jako sklady, dílny, restaurační, společenské, výrobní provozy apod. Za užívání se sjednává nájemné.
- Nebytový prostor je dán zvláštními předpisy, lze jej užívat k jiným účelům než k bydlení, např. k výrobní činnosti, jako sklady, výrobní, společenské a kulturní provozy apod. Jsou pronajímány majitelem podle zvláštního předpisu. Za užívání se sjednává nájemné.
- Společné domovní prostory jsou vnitřní částí domů, které mohou užívat všechny osoby v domě s omezením pouze podle obecně platných právních norem a podle tohoto řádu. Za užívání se nesjednává nájemné.
- Individuální domovní prostory jsou vnitřní částí domů, které mohou užívat pouze uživatelé v domě a jsou pronajímatelem nájemci konkrétně určeny k pronajatému bytu nebo nebytovému prostoru. Za užívání se sjednává nájemné.
- Vznik nájemného poměru, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, úhrady za nájem a služby a vzájemné vztahy určuje především nájemní smlouva, občanský zákoník a jiné právní předpisy, upravující podmínky dodávek tepla, vody, poskytování služeb apod.

II. Užívání nemovitosti

- Společné domovní prostory, určené výhradně ke společnému užívání, jsou domovní chodby, domovní schodiště, chodby ve sklepech a sklepní místnosti a kóje, ve kterých jsou instalovány uzávěry vody, plynu, el. rozvaděče, prádelny, sušárny, kočárkárny, úschovny kol a motocyklů, půdní prostory se střešními okny, které slouží ke vstupu na kominické lávky, prostory, ve kterých jsou komíny a vymetací dvířka, prostupy STA a elektrických přívodů.
- Z užívání jsou vyloučeny technologické chodby, výměňkové, směšovací a regulační stanice, posilovací stanice, topné kanály, bojlerové místnosti, výtahové šachty, strojovny a společné televizní antény.
- Užívat společné prostory domu, přilehlé pozemky, zařízení a vybavení domu, služby spojené s užíváním bytu a domu mohou pouze uživatelé bytů a nájemci nebytových prostor v domě, nestanoví-li pronajímatel jinak.
- Jestliže je to technicky a provozně možné, určí pronajímatel k bytu nájemci domovní prostory, které může individuálně užívat k jinému účelu než k bydlení. Tento účel musí být uveden v nájemní smlouvě a nesmí být v rozporu s jinými předpisy, především protipožárními, hygienickými a bezpečnostními.
- Individuální i společné užívání domovních prostor je možné jen k nepodnikatelské činnosti. K podnikání lze používat pouze nebytové prostory.
- Nouzové únikové prostory, uzávěry plynu, vody, el. rozvaděče a požární hydranty musí být volně přístupné, v jejich blízkosti a na přístupech k nim, na domovních chodbách, schodištích a podestách nesmí být ukládány žádné předměty.
- Byty jsou určeny k bydlení. Pokud byt nebo jeho část bude užívána k jinému účelu než bydlení, je nutno požádat o výjimku.
- Všichni uživatelé bytů a nájemci nebytových prostor jsou si na roveň postaveni.
- Všem uživatelům je zakázáno jakkoliv zasahovat do elektrické instalace, vodovodní instalace, plynové instalace v prostorách domu, zejména připojení svých bytů a individuálně používaných prostor na tyto sítě bez vlastního měření spotřeby. Týká se také el. přípojek k zásuvkám 3 fázového proudu, garáží, dílen, kropaní zahrádek apod.
- Byty, nebytové prostory, domovní prostory a poskytnuté služby lze užívat jen v souladu s dobrými mravy, s ohledem na ostatní uživatele v domě s k jejich oprávněným potřebám, především nerušenému výkonu jejich práv, spojených s nájmem.
- Nájemce bytu je povinen opatřit vstupní dveře do svého bytu, poštovní schránky a zvonková tlačítka vlastní jmenovkou obvyklého typu a rozměru. Není dovoleno provádět popisy přímo na dveře, zdi, zvonkové rozvaděče a jiné konstrukce.
- Nájemce bytu a nebytových prostor je povinen nejpozději do 15 dnů ohlásit pronajímateli změny, mající vliv na podstatu nájemní smlouvy, především změny počtu trvale žijících osob v jeho domácnosti, změny příslušenství a vybavení bytu, změnu v individuálním užívání domovních prostor a změnu užívacího poměru ze zákona.
- Vstupní domovní dveře a dveře na dvory a zahrady musí být schopny zavírání a zamykání. Po každém průchodu musí být zavřeny. Větrání okny na domovních chodbách lze provádět jen po nezbytnou dobu, po větrání musí být okna uzavřena a zajištěna proti samovolnému otevření.
- Každý nájemce má právo na dva klíče od vstupních dveří, a to při přebírání prostor. Další náhradní klíče, nebo klíče nové v případě výměny zámku z důvodu poškození, si každý uživatel opatří na svůj náklad.
- Klíč od vstupních domovních dveří může uživatel přenechat jen rodinným příslušníkům nebo osobě jemu blízké. Ostatním osobám zcela výjimečně a na odpovědnost uživatele samotného.
- Nájemce je povinen udržovat byt na své náklady ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení. Stejným způsobem je povinen pečovat o domovní prostory individuálně užívané a prostory užívané mimo objekt vlastního domu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav upravuje zvláštní předpis (nařízení vlády č.308/2015 Sb.).
- Stromy a jiné porosty typu okrasných a jinak účelových dřevin je možné odstraňovat z pozemků k domu přilehlých jen se souhlasem správy domu. Ostatní dřeviny, hlavně křoviska a nálety, plevele a trávy je žádoucí odstraňovat v rámci údržby užívaného objektu.
- Dvory a zahrady slouží k potřebám všech uživatelů v přilehlých domech rovnocenně, pokud pronajímatel neurčí jinak. Individuální používání částí dvora nebo zahrady je možné jen se souhlasem a za podmínek, které určí majitel.
- Čištění věcí (kobereců, příkrývek, peřin, bot apod.) lze provádět v místech vzdálených od oken, dveří, studen, okrasných ploch a odvrácených od ulice. Čištění věcí, shazování smetí, odpadků a nepotřebných předmětů z oken a balkónů je zakázáno, vyjma očištění obuvi a rohožky před domovními nebo bytovými dveřmi. Každý, kdo z jakéhokoliv důvodu znečistil domovní prostory nebo pozemek, je povinen znečištění okamžitě odstranit. (Po uložení paliva, stavebních úpravách apod.)
- Odpadové nádoby a kontejnery na směsný komunální odpad slouží k ukládání domovních odpadů všem uživatelům bytu v domě. Je zakázáno odkládat do těchto nádob nebezpečné hořlaviny, jedy, ropné produkty, zapáchající, výbušné, hořící látky, žiraviny, horký popel, stavební suť, kovový odpad a předměty převyšující svým objemem 25% objemu nádoby. K ukládání tříděného odpadu slouží barevně odlišené kontejnery (papír, plasty, sklo).
- Ve sklepech, kolnách, na půdách v jiných skladovacích prostorách v domě je dovoleno ukládat jen věci uživatelů nemovitostí, potraviny, palivo apod. s výjimkou předmětů a látek jedovatých, nebezpečně hořlavých, hygienicky závadných, výbušných, zdraví škodlivých, zapáchajících, popele apod. Přitom je nutné dodržovat pořádek a obecně nezávadný stav skladovaných věcí.

Na půdách je zakázáno skladovat předměty a látky snadno hořlavé (papír, textil, hořlavé kapaliny) a cokoliv skladovat ve vzdálenosti menší než 1 m od kominových těles.

- Osvětlení a vytápění individuálně užívaných prostor je zajištěno jen v nejnižší míře, při zachování bezpečného pohybu a teploty nezbytné k zamezení zamrznutí vody v rozvodech ev. zamrznutí skladovaných potravin. Potřeba nad tuto míru je náklad uživatele. Větrání všech domovních prostor je nutné provádět tak, aby nedocházelo ke zbytečnému ochlazování domů, hlavně obytných místností umístěných vedle. V zimním období jsou uživatelé v domě povinni uzavřít větrací okénka v domovních prostorách, nebo utěsnit otvory tak, aby nedošlo k zamrznutí vody v rozvodech, v sociálních zařízeních, v prádelnách apod., nebo tato zařízení jiným způsobem před zamrznutím ochránit.
- Společné prostory je třeba udržovat v čistotě a řádném stavu. Schodiště a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně však 1x týdně. Stejně je nutné čistit zametáním ostatní společné domovní prostory a dvorky. 1x za 3 měsíce je třeba očistit okna na chodbách a schodištích a osvětlovací tělesa. Půdní a sklepní okna je nutné čistit 1x za rok. Nedojde-li mezi nájemci k dohodě provádění úklidu v domě, projedná s nimi způsob a rozsah práce správce. Povinnost úklidu se týká i přístupových chodníků k domu. V zimním období je nutné z nich odstraňovat sníh a náledí.
- Montáže televizních a rozhlasových antén pro venkovní příjem je možné provést jen se souhlasem správy domu. Způsob montáže, místo upevnění, způsob prostupu a utěsnění anténního svodu dohodne uživatel se správou domu. Upevňovat antény na okenní rámy, dveřní rámy, do střešních světlíků a oken, na kominová tělesa, hromosvody a stožáry STA je zakázáno. Anténní svody musí být vedeny tak, aby nepoškozovaly střechy a fasády tím, že po nich stéká voda, tvoří se námraza nebo samovolným pohybem odírají povrchy fasády. Jestliže při montáži antény a při jejím provozu dojde ke škodě, je majitel antény povinen škodu uhradit a stav napravit.
- Pokud domácnost nájemce je vybavena neobvyklým zařízením, je nájemce povinen učinit se souhlasem správy domu taková opatření, která zamezí škodám ostatním uživatelům. Jedná se hlavně o myčky nádobí, vysokofrekvenční a jiná zařízení, pro která nemá dům odpovídající stavební a technické předpoklady. Škodou se rozumí i zvýšený náklad za poskytované služby, které se rozúčtovávají podle jiných pravidel než skutečné potřeby.
- Užívání garáží je upraveno podle zvláštních pravidel, vydaných MěÚ Krásná Lípa a není podmíněno nájmem určitého bytu v domě. Garážování motorových vozidel v kolnách a společných prostorách domu (pokud k tomu nejsou určeny) je zakázáno. Parkování osobních motorových vozidel uživatelů domu na dvorcích a přilehlých pozemcích je povoleno za předpokladu souhlasu všech nájemců, pokud vozidlo nebude znečišťovat prostranství. Stání jakéhokoliv vozidla na tomto prostranství z důvodu provedení oprav, nefunkčnosti vozidla, demontáže na náhradní díly apod. je zakázáno.
- Prádelny, mandlovný a sušárny v domě používají jen uživatelé příslušného domu. Tyto prostory se zařízením si uživatelé předávají čisté a nepoškozené. Sušit prádlo lze i na půdách. Na terasách a dvorcích lze sušit prádlo pouze v případě, nesměřují-li do ulice. Je zakázáno sušit prádlo na okenních rámech a věšácích umístěných na okenních rámech, viditelně na balkónech a na rovných střeších, které nejsou opatřeny terasovým, dlážděným nebo obdobně tvrdým povrchem.
- Palivo se skladuje v prostorách k tomu určených a jen do množství, které skladovací prostor umožňuje s ohledem na požární bezpečnost.
- Skladování kapalných a pevných paliv v domě je dovoleno jen v souladu s protipožárními předpisy a se souhlasem správy domu.
- Ve všech prostorách domu je nutné dodržovat klid. Je zakázáno provádět takovou činnost, která ruší hlukem, světlem a vibracemi nad hygienicky přípustné normy ostatní uživatele v domě, s výjimkou činností, které souvisejí s údržbou domu, opravami nebo poskytováním službami. Za rušení klidu se považuje i hlučný hovor v domovních prostorách, štěkot psů a neobvyklé chování osob zdržujících se v domě.
- Ve společných prostorech domu, a to zejména ve výtazích, sklepech, chodbách, schodišti a na půdách je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
- Noční klid trvá od 22:00 do 06:00 hodin. V této době není dovoleno, pokud to není nezbytné nutné k odstranění havárií, k odvrácení škody, k provozu technologického zařízení, k poskytnutí pomoci a k výkonu práva uživatele, šířit hluk i pod hygienicky přípustnou normu. Rovněž je třeba omezit šíření hluku z bytů, zejména tlumením zdrojů hluku (rozhlas, televize, gramofon, magnetofon, hudební nástroje) a odstranění zdrojů hluku a vibrací z provozu (pračky, ždímačky). Po dobu nočního klidu musí být dům uzamčen. Zamykání domu zajišťují uživatelé.
- Domácí zvířata (psy, kočky) lze v bytě chovat jen za předpokladu, že v domě nezpůsobí hygienickou závadu, nepoškozuji byt a neruší klid v domě. Jestliže domácí zvířata budou chovaná ve voliérách nebo budou mít možnost volného pohybu mimo byt, je chov povolen jen s písemným souhlasem pronajímatele a ostatních nájemníků. Drobná užitková zvířata lze chovat jen v okrajových částech města pouze se souhlasem a za podmínek, které určí pronajímatel. Chov velkých užitkových zvířat je zakázán.
- Po skončení nájmu musí nájemce předat byt, jeho vybavení a individuálně užívané domovní prostory správci domu a to ve stavu dalšího užívání schopném, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Byt musí být, kromě zařízení v majetku pronajímatele, prázdný a čistý. Prázdné a vyčištěné musí být i domovní prostory individuálně užívané. Odstraněny musí být i věci ve vlastnictví nájemce, uložené ve společných prostorách domu. O předání se vyhotoví protokol, ve kterém se mimo jiné popíše i stav bytu, zejména závady a poškození, způsob úhrady případných škod a nová adresa uživatele. Současně s předáním bytu odevzdá nájemce i klíče, které má k zámčkům v domě (sklep, kočárkárna, úschovna kol, apod.) a to bez náhrady.

III. Zvláštní ustanovení pro nájemce nebytových prostor

- Nájemce nebytového prostoru užívá vybavení, zařízení domu a společné domovní prostory sloužící nájemcům bytů jen po dohodě se správou domu.
- Nájemci nebytových prostor si odpadové nádoby pořídí a jejich provoz zajistí na svůj náklad.
- Na čištění a úklidu společných domovních prostor se nájemce podílí v případě jejich používání, a to podle míry užívání. Pokud převážně užívá část domovního společného prostoru, pak úklid a čištění tohoto prostoru zajišťuje sám.
- Nájemce je povinen čistit chodník před najatým nebytovým prostorem. V zimě odstraňuje sníh a náledí.

IV. Závěrečná ustanovení

- Tento řád musí být v každém domě zveřejněn. Pronajímatel může podávat další informace nájemcům na vývěsce, která je umístěna ve společných prostorách domu.
- Domovní řád je oddělenou součástí každé nájemní smlouvy na byt a porušení domovního řádu může být kvalifikováno jako hrubé či zvlášť závažné porušení povinností s možností dát nájemci výpověď podle § 2288 nebo 2291 občanského zákoníku
- Pronajímatel je povinen oznámit nájemcům změny, týkající se poskytovaných služeb, především předem známých přerušení dodávek tepla, vody, plynu, el. energie, změny v režimu odvozu odpadků, termíny provádění rozsáhlejších oprav v domě, změn v poplatcích, změny správce, ev. správy domu apod.
- Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všechny osoby, které bydlí v jeho bytě, splnili ve stanovené lhůtě ohlašovací povinnost. Dále je povinen požádat pronajímatele o souhlas s užíváním jeho bytu jinými osobami, než které byli členy domácnosti nájemce v době uzavření nájemní smlouvy.
- Tento domovní řád vstupuje v platnost dne 1. 3. 2016 a tímto dnem pozbývá platnosti dosavadní domovní řád, vydaný vyhl. MěÚ Krásná Lípa.
- Schváleno Radou města Krásná Lípa dne 24. 2. 2016 usnesením RM č. 23-22/2016.