



## MĚSTO SVOBODA NAD ÚPOU

nám. Svornosti 474, 542 24 Svoboda nad Úpou, IČ: 00278335

---

# DOMOVNÍ ŘÁD

pro užívání a udržování bytů a společných prostor  
v bytovém domu čp. 473

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytového domu s byty na adrese nám. Svornosti čp. 473 ve Svobodě nad Úpou včetně společných částí domu a zařízení v domě v majetku města Svoboda nad Úpou (dále jen „dům“). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemcem a pronajímatelem je stanovena ve smyslu § 2256 odst.2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

### Čl. 2

#### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a rozhodnutím stavebního úřadu jsou určeny k účelu bydlení.
2. Příslušenství bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou užívány.
3. Společnými částmi a prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, komora pro odkládání odpadu, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény aj.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a nájemní smlouva.
2. Zástupce pronajímatele je oprávněn, po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez předchozího oznámení nájemci. O tomto zásahu vyrozumí zástupce pronajímatele neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a bytu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a zejména za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Termíny odečtu energií budou také zveřejněny na vývěsky v přízemí v chodbě.
4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
5. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrým mravy.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně každou změnu počtu osob, žijících ve společné domácnosti včetně jejich jména a data narození.
7. Nájemce není oprávněn přenechat byt do dočasného užívání třetí osobě.

#### **Čl. 4**

#### **Držení domácích zvířat, kouření a drogy**

1. Chov a držení zvířat je v domě a v bytech zakázáno.
2. V bytech platí zákaz kouření a užívání omamných a psychotropních látek.

#### **Čl. 5**

#### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Společné prostory zejména vchody, schodiště, chodby, dvory apod. je nutno udržovat volné.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů (zejména kočárků nebo jízdních kol) nepatřících k vybavení domu je ve společných prostorách (pod schodištěm a na chodbách dovoleno pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly látky snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné, či stroje a přístroje takové látky obsahující, a aby nedocházelo k užívání otevřeného ohně.
4. Ve společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

#### **Čl. 6**

#### **Uzávěry energií**

1. Je zakázána jakákoliv bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry tepla, teplé vody, plynu, vody, elektrické energie a s veškerými měřidly energií.

## **Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější i vnitřní konstrukce domu např. okna, stěny chodeb a schodiště, fasáda jakékoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Není dovoleno do fasády montovat upevňovací zařízení na květináče. Při zalévání, je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

## **Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Pronajímatel zajistí provádění úklidových prací ve společných prostorách domu na náklady nájemníků (bude účtováno do služeb), pokud nebudou úklid provádět nájemci bytů sami.
2. Úklid obsahuje zemetání a mytí schodů i chodeb, udržování čistoty v komoře pro odkládání odpadu, čištění zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových skleněných dveří a hlavních vchodových dveří.
3. Smetí a odpadky (směsný komunální odpad) se vysypávají pouze do odpadových nádob k tomu určených, které jsou umístěny v komoře před sklepem, a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno. Vytříděný odpad (papír, plasty, sklo) jsou nájemci povinni ukládat do nádob na tříděný odpad, které jsou umístěny v rámci kontejnerového stání u školní jídelny, nám. Svornosti, p.p.č. 47 v k.ú. Svoboda nad Úpou.

## **Čl. 9 Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hod. do 6.00 hodin. Vstupní vchodové dveře jsou opatřeny koulí. Nájemci jsou povinni v době od 6.00 do 22.00 vchodové dveře po vstupu zavřít tak, aby funkčnost koule neumožnila cizím osobám vstup do domu. Vnitřní skleněné dveře nejsou nájemci povinni zamykat, pokud se společně nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel klíč od domovních dveří a od komory, kde jsou umístěny nádoby na směsný odpad.
3. Je zakázáno poskytovat klíče od domovních dveří příp. jejich kopii osobám, které nejsou nájemci nebo s nájemci nebydlí ve společné domácnosti.
4. Jeden klíč od hlavních vchodových dveří je předán poště za účelem dodávání poštovních zásilek do poštovních schránek v přízemí v chodbě jednotlivým nájemcům.

## **Čl. 10 Klid v domě**

1. Nájemci bytů, osoby spolubydlící apod. jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeho bezprostředním okolí.

3. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době se nájemce musí vyvarovat jakéhokoliv nadměrnému hluku, hry na hudební nástroje, produkce nad míru přiměřeného hluku z televizorů, přehrávačů apod.
4. Je zakázáno obtěžovat sousedy prachem, kouřem, plyny, parami, pachy pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

### **Čl. 11**

#### **Sklepy a sklepní prostory, parkování**

1. V domě nejsou k dispozici sklepy a sklepní prostory.
2. Bytový dům nedisponuje vyhrazenými parkovacími místy. Parkování vozidel je umožněno v rámci veřejných parkovacích míst v okolí domu.

### **Čl. 12**

#### **Informační zařízení**

1. Umísťování vývěsek, nápisů a jiných informačních nebo reklamních zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu jsou zakázána.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, domovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

### **Čl. 13**

#### **Stavební úpravy a jiné změny v objektech**

1. Bez souhlasu pronajímatele nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy. Například zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové nebo jiné vedení, zazdívat a zřizovat okna, odstraňovat příčky, sekát ve stěnách, instalovat satelitní či jiné antény, demontovat vestavěný nábytek či dřevěná schodiště, kuchyňskou linku a její vybavení, sanitární zařízení v koupelnách, topná tělesa – radiátory a topné žebříky v koupelně, vyměňovat dveře, vyměňovat okna a střešní okna, vyměňovat namontované stropní garnyže apod.
2. Pronajímatel zakazuje instalaci antén na budovu domu (internetové a televizní). V budově jsou připraveny rozvody internetového připojení a pozemní digitální televize a pronajímatel zajistí jednoho poskytovatele internetu a platbu za tuto službu rozpočítá nájemníkům do služeb.
3. Nájemce je povinen udržovat v čistotě záclony a závěsy navěšené na namontovaných stropních garnyžích. V případě jejich zničení je povinen na své náklady provést jejich výměnu.
4. Po skončení nájmu je povinen nájemce v bytě na své náklady stěny uvést do původního stavu a celý byt vymalovat bílou malířskou barvou. Pokud toto nájemce neprovede, je pronajímatel oprávněn tyto náklady po nájemci vymáhat, případně vyúčtovat z kauce uhrazené nájemcem při uzavření nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl.

### **Čl. 14**

#### **Povinnosti při vzniku požáru a při zjištění úniku plynu**

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru a úniku plynu.

2. V případě vniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.

### **Čl. 15 Zvláštní ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Stížnost nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel.
3. Domovní řád je nedílnou součástí každé nájemní smlouvy na byt a porušení domovního řádu je tak závažným důvodem pro výpověď z nájmu bytu stejně jako porušení nájemní smlouvy.

### **Čl. 16 Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád byl schválen Radou města Svoboda nad Úpou dne 01. 02. 2021, usnesením č. RM/555/44/2021 písm. a), a nabývá účinnosti dnem schválení.
2. Domovní řád je zveřejněn ve vývěsce domu v přízemí v chodbě před skleněnými dveřmi.

.....  
Ing. Helmut Ruse  
místostarosta města

.....  
Mgr. Petr Týfa  
starosta města