D o m o v n í ř á d

28. října 929/262, Ostrava- M.H.

Čl. 1

O b e c n á u s t a n o v e n í

a) Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů vymezuje Občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.
b) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájem bytu lze vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
c) Nájemce (uživatel) bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli jakékoliv změny v počtu osob, které žijí s nájemcem (uživatelem) v bytě, a to do 15-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce (uživatel) uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
d) Při zániku nájmu je nájemce povinen vyklizený byt odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a po splnění udržovací povinnosti dle Čl. 4.
e) Závazná komunikace mezi nájemcem a pronajímatelem musí probíhat písemnou formou. S výhodou je možno použít elektronické pošty (e-mailu). Pronajímatel informuje nájemce i prostřednictvím internetových stránek na adrese http://dum.cashfin.eu/

Čl. 2

P r o h l í d k y b y t ů

Pronajímatel nebo pověřený zástupce pronajímatele je oprávněn požadovat přístup do bytů za účelem kontroly, zda nájemce byt užívá řádným způsobem, případně z titulu oprav, montáže měřící a regulační techniky a jejich kontroly a odečtu.

Čl. 3

S t a v e b n í ú p r a v y a z m ě n y

Nájemce (uživatel) bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Je-li podle zvláštních předpisů třeba, musí si rovněž vyžádat povolení příslušného správního orgánu. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového vedení a vyměňování kamen, zejména osazováním plynových a olejových kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, zřizování nebo bourání příček apod. Pověřený zástupce pronajímatele bude žádat, aby prováděné úpravy bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za případnou škodu vzniklou neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrného elektrického nebo plynového zařízení (příp. bojleru) je odběratel povinen předem projednat s příslušnou energetickou popř. plynárenskou společností.

Čl. 4

U d r ž o v a c í p o v i n n o s t i u ž i v a t e l e b y t u

Uživatel bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav a prací spojených s obvyklým udržováním bytu, jeho zařízení a vybavení. Drobnými opravami jsou méně nákladné opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení včetně výměny drobných součástek jednotlivých předmětů, zařízení nebo vybavení bytu. Bližší specifikaci stanoví Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění – viz výňatek na následující straně:

§5 (1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
§5 (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody
§5 (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
§5 (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
§5 (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč . Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.,
§5 (6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m 2 podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
§5 (7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.
§6 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v §5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Nesplní-li uživatel bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného průtahu pronajímateli potřebu závažnějších oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou neplněním této povinnosti. Uživatel bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí či ho navštívili. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění uživatele bytu závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

Čl. 5
Užívání společných prostor

Společných prostorů a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, která nejsou přidělena k vyhrazenému užívání jednomu nebo několika určitým uživatelům na základě dohody nebo z titulu vlastnického práva, se užívá k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, průjezdy, chodníky, schodiště, okolí domu, dvory, půda a jiné společné prostory se udržují volné a průchodné. Pokud je to možné, vyhradí pověřený zástupce pronajímatele na vhodném hygienicky nezávadném místě zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků. V prostoru pro kočárky je možno umístit také dětské tříkolky a koloběžky, popř. jízdní kola. V těchto prostorách, ani jinde v obytných domech, pokud pro ně pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost, odpovídající požárně-bezpečnostním předpisům, není dovoleno umísťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky. Umísťování jakýchkoliv předmětů, patřících uživatelům bytů, ve společných prostorách není zásadně dovoleno. Ani dětské kočárky není dovoleno umísťovat mimo prostory pro ně určené pronajímatelem.

Nájemci jsou dále povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, kanalizačním vpustím, čistícím místům potrubí, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, hlásit pronajímateli závady v domě, ohrožující bezpečnost a pořádek. Ve vnitřních společných prostorách domu je přísně zakázáno kouření a používání otevřeného ohně. Nájemce odpovídá ve společných prostorách za chování osob, které pro něho vykonávají jakoukoli činnost, případně ho přišly navštívit atp.

Čl. 6
Udržování pořádku a čistoty v domě

a) Nájemci bytů si zajišťují úklid společných prostor v domě a v okolí domu včetně přístupového chodníku sami, zavázali-li se k tomu ve smlouvě o nájmu. Odstoupit od tohoto závazku lze jen písemnou dohodou uzavřenou s pronajímatelem. Jednostranné odstoupení je neplatné. Nájemci bytů jsou povinni se při zajišťování úklidu pravidelně střídat, přičemž dodržují rozpis úklidu vydaný a vyvěšený pronajímatelem. V případě, že ze strany nájemců nebude úklid prováděn, může pronajímatel zajistit firmu, která bude úklid v domě pravidelně provádět, a náklady s tím spojené ponesou nájemci. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika uživatelům, se starají tito uživatelé sami. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nebo jiného okolí domu uživatel bytu či nebytového prostoru nebo jiná zjištěná osoba či organizace, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad. V případě zjištění nepořádku např. odložených nepotřebných věcí nájemníků v suterénech a na půdách, které po předchozím písemném upozornění nájemci nevyklidí, má pronajímatel právo na jednorázové vyklizení těchto věcí. Náklady s tím spojené budou v případě nezjištění konkrétního viníka všem nájemcům rozúčtovány. V opačném případě nese náklady zjištěný viník či viníci.

b) Chov domácích zvířat v bytech nesmí nad míru obvyklou obtěžovat ostatní uživatele domu. Zvířata nesmí zejména znečišťovat a poškozovat byt, společné venkovní a vnitřní prostory domu, nesmí obtěžovat hlasitými projevy v čase nočního klidu. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni ukládat komunální odpad pouze do nádob k tomu určených a na sběrných stanovištích udržovat pořádek a čistotu. Nadměrný a nebezpečný odpad jsou povinni odvážet do míst k tomu určených na vlastní náklady. Větrání bytu do vnitřních prostorů domů není dovoleno. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně jedenkrát týdně je stírat vlhkým hadrem. Nejméně jednou týdně je nutno čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepě a zajistit úklid přístupového chodníku k domu. Alespoň jednou za čtvrt roku je nutno čistit schodišťová okna a osvětlovací tělesa. V zimním období je nutno dle potřeby odstraňovat sníh, náledí a zajišťovat schůdnost přístupového chodníku k domu a prostoru za domem. Nájemci jsou povinni si označit poštovní schránku jménem, číslem bytu. Přidělený sklep číslem bytu.

Čl. 7
O t e v í r á n í a z a v í r á n í d o m u

Hlavní vstupní dveře domu jsou odemčeny případně i otevřeny pouze v provozní době provozoven v přízemí. Jindy musí být uzamknuty. Z důvodů bezpečnosti a ochrany majetku nájemců i vlastníka musí být průchod do bytové části domu, vchod na dvůr, do sklepa i na půdu uzavřen trvale. Dveře na dvůr zajištěny na závoru, dveře na půdu a do sklepa uzamknuty, všechny pokud se tam nikdo z nájemců nevyskytuje. Od domovních dveří vedou zvonky do bytů všech uživatelů a trvalé uzavření domu nebrání poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

Čl. 8
S u š e n í p r á d l a, v y k l á d á n í a v y v ě š o v á n í v ě c í

Pro sušení prádla je vyčleněn sušák na dvoře domu. Sušení prádla na oknech do ulice je zakázáno. Sušení prádla na oknech do dvora je možné na sušácích vhodně umístěných pouze na jednom z okenních rámu každého bytu.
Vykládání věcí, např. koberců a podobných předmětů v oknech není dovoleno. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezpůsobovala škodu jiným nájemcům či dalším třetím osobám.

Čl. 9
K l e p á n í a č i š t ě n í

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty z oken či ve společných prostorách není přípustné. Je možno tak činit jen na dvoře domu, např. na klepači koberců, který je vhodné umístit co nejdále od oken obytných místností. Na chodbách a schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Splašky je možno vylévat do kanalizační vpusti na dvoře.

Čl. 10
K l i d v d o m ě

Uživatelé bytů a příslušníci jejich domácností jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu tj. od 22:00 do 6:00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není v žádném případě dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je v době nočního klidu třeba ztlumit televizní a rozhlasové přístroje a veškeré audio přístroje, aby hluk nezaléhal do okolí. Pokud někteří uživatelé pracují v nočních směnách, je třeba na jejich požádání omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

Čl. 11
V ě t r á n í

Větrání bytů okny je potřeba provádět s náležitou opatrností. Okna i dveře bytu musí být při větrání zajištěna proti samovolnému zavření průvanem. Hrozí rozbití okenní výplně a zranění chodců na chodníku či poškození stojících vozidel.

Čl. 12
Z á v ě r e č n á u s t a n o v e n í

Pronajímatel vyvěsí domovní řád v domě a zpřístupní ho na internetových stránkách http://dum.cashfin.eu/download.html. Nájemníci budou upozorněni na případné změny domovního řádu.

Ing. Ivo a Pavlína Turkovi
spoluvlastníci domu