

DOMOVNÍ ŘÁD

Část I. - Obecná ustanovení

Článek 1

Úvodní ustanovení

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovými domy, které jsou ve výlučném vlastnictví pí. Pešková Eva, U Slunečních lázní 1111, Liberec – Liberec XIV - Ruprechtice, 460 14 Liberec 14, vlastník bytového domu Krkonošská č.p. 711 a č.p. 710, Liberec III - Jeřáb je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů.

Vlastník (dále pronajímatel) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového domu buď přímo nebo prostřednictvím pověřených právnických a fyzických osob. Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních nájemců.

Článek 2

Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti a nájemce bytů a nebytových prostor upravuje Občanský zákoník (Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel).
2. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva je vždy uzavírána písemně. Nájemce má právo užívat jako byt (včetně prostor mimo byt) jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.
3. Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu a zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění.

Článek 3

Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
2. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět nutné stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě. O termínu a rozsahu provádění stavebních oprav bude nájemce písemně informován. Nájemce je povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody,

keré nesplněním této povinnosti vznikly a vzniká mu následně povinnost finanční úhrady za takové škody.

Článek 4 Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
2. Nájemce je povinen platit nájemné z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle nájemní smlouvy ve výši stanovené mu výměrem pronajímatele.
3. 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. Nájemce je povinen včas provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu, jinak ji provede po předchozím upozornění pronajímatel na svůj náklad sám a bude požadovat od nájemce úhradu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového, telefonního a jiného vedení, zadržování nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček apod. Zřizovat rozhlasové nebo televizní antény mimo byt lze jen se souhlasem pronajímatele a postupem s ním dohodnutým.
5. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo osoby, které s ním bydlí. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.
6. Nájemce bytu je povinen do 15 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb (změna počtu osob bydlících v bytě). Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, se řeší podle platných právních předpisů.
7. Nájemce je povinen umožnit 1x ročně pronajímateli nebo pověřenému zástupci prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

ČÁST II. - Zvláštní ustanovení Článek 1 Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení užívá se jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné prostory se udržují volně. V těchto společných prostorech je zakázáno umístění jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům bytů. V případě zjištění umístění předmětů ve společných prostorech budou tyto předměty odstraněny na náklady nájemce. V případě, že nebude

možno určit vlastníka předmětů, budou tyto odstraněny na náklad všech nájemců v domě.

2. Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu na náklady nájemců. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

Článek 2 Zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele. Po zániku práva na umístění informačního zařízení ho jeho dosavadní uživatel odstraní na svůj náklad. Je-li k umístění potřeba přivolení dle zvláštních předpisů, musí být předem vyžádáno.
2. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách domu, nesmí být znemožněn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemce bytu nebo jiných místností, musí být nájemcem učiněna taková opatření, aby k nim v případě nutnosti byl přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti.

Článek 3 Otevírání a uzavírání domu a užívání klíčů

1. Nájemci jsou povinni uzamykat dům 24 hodin denně. Pokud v důsledku porušení této povinnosti vzniknou v domě škody, vzniká nájemcům povinnost finanční úhrady za odstranění škod.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vody a plynu, jsou uloženy u vlastníka domu.

Článek 4 Osvětlení domu

1. V domě, ve kterém není třeba stálého osvětlení, mohou být vchody, schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových nebo poschod'ových vypínačů.
2. V případě poruchy postará se pronajímatel o opravu osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

Článek 5 Tuhý komunální odpad.

1. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených pro domovní odpad ukládat mokrý nebo žhavý popel, zápalné nebo výbušné látky, neskladné předměty, průmyslové odpady, zeminu, cihly, suť, kameny, uhynulá zvířata, stavební odpady, elektromateriál, vyřazený nábytek,

matrace, bedny, lednice, pračky, televizory a podobné předměty. Neskladný nebo velkokapacitní odpad jsou nájemci povinni odvézt na skládky k tomu určené.

Článek 6 **Chování a držení zvířat**

1. Chovat nebo držet psy, kočky a ostatní domácí zvířata v bytech je dovoleno jen pokud je o tato zvířata řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární a jiné závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost a klid v domě. V ostatních prostorách domu a prostorách mimo byt lze zvířata chovat nebo držet jen na základě zvláštního povolení pronajímatele.
2. Je zakázáno užívat společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

Článek 7 **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali sousedy hlukem (např. hlasitá reprodukováná hudba, bouchání aj.), zápachem, verbálním nebo fyzickým napadáním apod.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 06.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hlučně se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje.
3. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav.

ČÁST III. - Společná a závěrečná ustanovení **Článek 1**

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce bytových jednotek a obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení.
2. Spory ve vzájemných vztazích řeší pronajímatel s nájemci a příp. příslušnými státními orgány, nepřísluší-li spor soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Zaviněné porušení povinností, které jsou stanoveny v tomto domovním řádu, se posuzuje jako hrubé porušení povinností dle Občanského zákoníku (Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel).
4. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou povinni respektovat všichni nájemci bytů a nebytových prostor.
5. Platnost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny obytné domy s byty a nebytovými prostory ve výlučném vlastnictví pronajímatele.
6. Tento domovní řád nabývá účinnost dne

V Liberci dne

Pronajímatel: