

MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	16.11.2020	odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Petr Gaisler
Datum projednání v RM	23.11.2020		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	MEBYS Trutnov s.r.o. - DOMOVNÍ ŘÁD - Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů, bytů a nebytových prostor			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV	Porada vedení d o p o r u č u j e 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova schvaluje 01.01 „Domovní řád - Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů, bytů a nebytových prostor“ v předloženém znění.			
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva: Viz níže.				
Přílohy: Návrh „Domovní řád - Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů, bytů a nebytových prostor“				
Kontrola materiálu právníkem před PV			Mgr. Ratajík	
Datum: 16.11.2020		Podpis vedoucí odboru: Ing. Štěpánka Musilová		

RM_21_M3m1

Důvodová zpráva:

V současné době město Trutnov nemá základní obecné pokyny pro užívání městských domů, bytů a nebytových prostor. Z tohoto důvodu Ing. Petr Gaisler, jednatel společnosti MEBYS, připravil přiložený návrh „DOMOVNÍHO ŘÁDU“.

DOMOVNÍ ŘÁD

Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů, bytů a nebytových prostor

I. Základní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.
2. Domovní řád se vztahuje domy, byty a nebytové prostory, služební byty, byty zvláštního určení, které jsou v majetku města Trutnova.
3. Nájemce a všechny osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti, jsou povinni:
 - řádně užívat nájemní byt nebo nebytový prostor, včetně jeho příslušenství a společné prostory domu, včetně jejich příslušenství, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby pronajímateli na jeho majetku nevznikla škoda,
 - bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě pro rozúčtování služeb. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.

II. Užívání bytu

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou jakoukoli změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil a byt uvedl do původního stavu.
2. Zjistí-li nájemce bytu poškození nebo vadu, kterou je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen umožnit jejich odstranění, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
4. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje nájemní smlouva nebo její nedílná příloha.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odečet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit prohlídku technického stavu bytu a technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
6. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu, při jejich zalévání je třeba být opatrný, aby voda nepoškozovala dům.
7. Instalaci konstrukcí pro satelitní a internetový příjem, na věšení prádla apod. povoluje pronajímatel.

III. Užívání společných prostor

1. Společné prostory domu jsou všechny prostory, které nejsou na základě smlouvy užívány jiným nájemníkem.
2. Společné prostory lze užívat jen k účelu, ke kterému jsou určeny. Vchody, chodby, schodiště, půdy, dvorky a jiné společné prostory nesmí být zastaveny různými věcmi. Kola, kočárky apod. jsou nájemci povinni ukládat v místech k tomu určených. Pokud taková místa nejsou, jsou nájemníci povinni tyto věci ukládat v bytě.
3. Je zakázáno kouření ve společných prostorech.
4. Je zakázáno užívání otevřeného ohně v sušárnách, sklepech a půdách, kočárkárnách a kolárnách.
5. Odpad, popel apod. jsou nájemníci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, k domu přidělených a to tak, aby nedocházelo ke znečišťování okolí.
6. Ke komínovým dvířkům, hydrantům či ručním hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím kusům, pokud jsou ve společných prostorech, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k užívání některého bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo nebytového prostoru.
7. V případě nutnosti uzavřít domovní uzávěry vody, plynu apod. musí pronajímatel předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům včas oznámeno. Toto ustanovení se nepoužije v případě uzavření uzávěrů při vzniku havarijní situace.
8. Společné prostory jsou osvětleny tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Povinností nájemců je užívat osvětlení společných prostor v nezbytně nutné míře.

IV. Užívání sklepů a půdních kójí

1. Pokud je sklep nebo půdní kóje příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupné a musí být umožněno jejich uzamčení. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů tyto prostory uzavírat, zabezpečí pronajímatel, aby nájemci měli od těchto prostor klíč.
2. Jsou-li v těchto prostorech ukládány potraviny, zajistí nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Jsou-li sklepy určeny k ukládání paliva (dřevo, uhlí), učiní nájemce taková opatření, aby nedošlo k jeho samovznícení. Uskladnění paliv musí být v souladu s protipožárními předpisy.
4. V půdních kójích se zakazuje uskladňovat palivo.
5. Řezat a štípat dříví je dovoleno jen ve sklepě nebo jiném pronajímatelem vyhrazeném místě. Nájemce je povinen po sobě prostor řádně uklidit.

V. Společné sušárny, kočárkárny a kolárny

1. Společná sušárna, kočárkárna a kolárna se užívá dle vzájemné dohody nájemců bytů.
2. Uživatelé jsou povinni udržovat v těchto místnostech pořádek.

VI. Zajištění pořádku v domě

1. Čistotu a pořádek ve společných prostorách zajišťují nájemníci. Pokud tak nečiní, zajistí tuto službu pronajímatel. Tato služba je následně rozúčtována nájemcům dle zvláštních předpisů.
2. Úklid společných prostor domu se provádí v rozsahu čištění oken na schodišti, zábradlí, výtahové kabiny, vchodových dveří, mytí a stírání schodů a chodeb, úklid okolo odpadových nádob nebo kontejnerů.
3. Úklid chodníků vedoucích k hlavním cestám v zimním období provádí domovník. Jedná se o odstraňování sněhu, náledí a provádění posypu.
4. Odklizení sněhu z teras a balkónů je povinnost nájemníka, který je má pronajaty.
5. Úklid sněhových převisů a rampouchů ze střech je povinností pronajímatele.
6. Nájemci bytů nebo nebytových prostor či jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jejich činností. Pokud tak neučiní, bude odstraněno pronajímatelem na jejich náklad.

VII. Klid

1. Noční klid je od 22,00 hodin do 6,00 hodin. V této době je zakázáno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, zpívat, používat vysavače, pračky a jiné hlučné přístroje. Dále je třeba ztlumit rozhlasové a TV přístroje, reprodukcí elektroniku apod., aby hluk neobtěžoval ostatní nájemníky.
2. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře. Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím chovaná.
3. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby chovaná zvířata neobtěžovala a neohrožovala ostatní nájemníky domu hlukem, pachem a chováním. V případě, že obtěžují či ohrožují ostatní nájemníky, může pronajímatel chov a držení zvířat v bytě či domě zakázat. Vyvolá-li chov zvířete zvýšenou potřebu nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí nájemce, který zvíře chová tyto náklady pronajímateli.

VIII. Informační servis

1. Vývěsky, nápisy a ostatní informační zařízení či reklamy, internetové a satelitní přijímače mohou být umístěny na domech a v domech jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, je povinností uživatele toto zařízení odstranit na své náklady a plochu uvést do původního stavu.
3. Nájemníci bytů a nebytových prostor jsou povinni označit na zvonku do bytu a na poštovní schránce své jméno. Zvonkové tablo u vchodu do domu je majetkem pronajímatele a ten je povinen jej udržovat v aktuálním stavu.
4. Pronajímatel může umístit na viditelném místě v domě informační zařízení. Poškození tohoto zařízení je poškozením majetku pronajímatele.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy uzavřené po jeho schválení a zveřejnění.
2. Opakované porušení povinností ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu nebo nebytového prostoru a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení občanského zákoníku. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
3. Tento domovní řád schválila Rada města Trutnova usnesením č. _____ dne _____ .