

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád stanovuje pravidla, která upravují chování nájemců a užívání bytových jednotek a společných prostor v objektech, které jsou ve vlastnictví Města Náchod. Jeho účelem je zajistit bezpečné, pohodlné a slušné soužití všech obyvatel, udržování pořádku a čistoty, a ochrana majetku obce i jednotlivých nájemců.

Město Náchod pověřilo jako správce objektu, v němž se společné prostory a byty nacházejí obchodní společnost **Správa budov Náchod, s.r.o.**, se sídlem Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, IČ 25279548, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 12514 (dále jen správce objektu).

II.

Obecná pravidla pro užívání bytu

1. **Užití bytu:** Byt je určen k bydlení a jeho účelné užívání musí být v souladu s nájemní smlouvou. Jakékoliv změny v užívání bytu (např. pronájem, podnájem) musí být předem schváleny vlastníkem nebo správcem objektu. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy a nájemní smlouvu. Je povinen včas a řádně hlásit správci objektu změny v počtu osob a další rozhodné skutečnosti týkající se předmětu nájmu.
2. **Údržba bytu:** Nájemce je povinen udržovat byt v dobrém technickém stavu, provádět běžnou údržbu a drobné opravy v rozsahu, který stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a v případě závad, které má odstranit na své náklady vlastník, bezodkladně informovat správce objektu, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkovu nebo třetím osobám vznikla.
3. **Opravy a stavební úpravy:** Jakékoliv zásahy do bytu, jako jsou stavební úpravy, výměna oken, podlah nebo elektroinstalace apod. musí být předem písemně odsouhlaseny správcem objektu.

III.

Společné prostory a jejich užívání

1. **Užívání společných prostor a zařízení domu:** Společné prostory zahrnují zejména chodby, schodiště, výtahy, sklepní prostory, vstupy do domu, zahrady a další prostory sloužící k obecnému užívání. Společné prostory lze užívat jen k účelu, k jakému byly zřízeny. Vchody, průjezdy, schodiště, sklepy, půdy a jiné prostory je nutné udržovat

volné a je v nich zakázáno kouření. Společné prostory nelze užívat k odkládání či skladování věcí, ani k umístování jakýchkoli předmětů, které nepatří k vybavení domu. Zakazuje se ukládat osobní věci (např. kočárky, jízdní kola, odpadky) do těchto prostor, s výjimkou prostor k tomu výlučně určených. Bez předchozího písemného souhlasu vlastníka nebo správce objektu nelze užívat společné prostory nebo jejich části výlučně jednotlivými nájemci. Taktéž zařízení civilní ochrany, je-li v domě zřízeno, není určeno k výlučnému užívání, ani k užívání k jinému účelu.

2. **Údržba a čistota:** Všichni nájemci jsou povinni udržovat společné prostory (chodby, schodiště, výtah, sklepy, půdy) v čistotě a pořádku. Jsou dále povinni zabezpečit přístup k hlavnímu uzávěru vody, komínovým dvířkům, kanalizačním otvorům, vstupu do výměňkových stanic apod. Je zakázáno umísťovat v těchto místech jakékoliv věci bránící přístupu. Ve společných prostorách je zakázáno čistit obuv, ošacení a jiné předměty. Větrání bytů do vnitřních společných prostor domu je zakázáno.
3. **Chování ve společných prostorách:** Ve společných prostorách se nájemci musí chovat tak, aby neohrožovali bezpečnost ostatních, a nebránili ve spolužívání ostatním nájemcům v domě. Vstup a pohyb ve společných prostorách musí probíhat v klidu, ohleduplně a bez nadměrného hluku.
4. **Opravy společných prostor:** Jakékoliv poškození nebo závady v těchto prostorách je třeba okamžitě hlásit správci objektu. Zároveň je nutné dbát na to, aby vchody a únikové cesty nebyly zablokovány.
5. **Škoda ve společných prostorách:** Každý nájemce je povinen chovat se v souladu s pravidly bezpečnosti a údržby ve společných prostorách domu tak, aby nedocházelo k jejich poškození. V případě, že nájemce nebo jeho návštěvy či osoby jím vpuštěné do domu způsobí škodu na společných prostorách (včetně poškození zařízení, vybavení nebo stavebních prvků), je nájemce povinen tuto škodu neprodleně nahlásit správci objektu a uhradit náklady na opravu či finančně nahradit poškození způsobené na společných prostorách. V případě, že nájemce zůstane nečinný a neohlásí způsobenou škodu nebo ji neodstraní v přiměřeném čase, je povinen uhradit i veškeré náklady na nápravu škody, včetně nákladů spojených s právními kroky nebo sjednáním opravy. Pokud je škoda způsobena neznámou osobou nebo jinými okolnostmi, je nájemce povinen spolupracovat při jejím prošetřování a informovat správu objektu o všech okolnostech, které mohou mít vliv na zjištění odpovědnosti a na případném vymáhání náhrady škody.
6. **Klíče:** Všichni nájemci obdrželi od vlastníka nebo správce objektu klíče od bytu i vchodových dveří. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat všechny klíče vlastníku nebo správci objektu, jinak odpovídá za škodu, která by vznikla výměnou zámků a výrobou nových klíčů k domu pro ostatní nájemníky v domě. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzamčen. Klíče od uzamykatelných prostor v domě (např. od hlavního uzávěru vody, plynu, půdy, prádelny,

výměníků apod.) jsou uloženy u správce objektu nebo u osoby individuálně určené v každém bytovém domě.

7. **Otevírání a zavírání domu:** Dům je otevřen v období od 1.4. do 30.9. kalendářního roku od 5:00 hodin do 21:00 hodin a v období od 1.10. do 31.3. kalendářního roku od 6:00 hodin do 20:00 hodin. V době, kdy není dům otevřen, jsou nájemci povinni dům uzamykat. Po dohodě s vlastníkem domu nebo správcem objektu a všemi nájemníky domu je přípustné, aby byl dům trvale uzavřen, vedou-li od domovních dveří zvonky do jednotlivých bytů a nebrání-li trvalé uzamčení domu pracovníkům doručovacích služeb nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností. V případě trvalého uzamčení domu jsou nájemci povinni dům uzamykat při každém příchodu či odchodu.
8. **Osvětlení:** Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením nebo schodišťovým vypínačem, který je umístěn v každém poschodí a vedle hlavních vchodových dveří. Všichni nájemníci jsou povinni nahlásit poruchu osvětlení správci objektu. Pro případ poruchy osvětlení zajistí správce objektu nebo jiná pověřená osoba nouzové osvětlení schodiště.
9. **Informační a jiná zařízení:** Vývěsky, nápisy či jiná informační zařízení na domovních průčelích či ve společných prostorách domu mohou být zřízeny a umístěny jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka nebo správce objektu. Pokud souhlas podléhá povolení správních orgánů, je nutné toto informační zařízení zřídit a umístit až po právní moci povolení příslušného správního orgánu. Sdělení a další informace ze strany vlastníka či správce objektu jsou vyvěšeny na vývěsce v domě. Nájemci se zavazují seznámit se s těmito informacemi a sděleními a dodržovat všechny výzvy a pokyny na vývěsce oznámené.
10. **Prádelny a sušárny:** Pokud se v domě nacházejí společné prádelny či sušárny, slouží výlučně jednotlivým nájemcům daného domu. Prádelny a sušárny se užívají jednotlivými nájemci v pořadí stanoveném správcem objektu nebo dohodou mezi nimi. Po skončení praní je nájemce povinen prádelnu či sušárnu řádně vyčistit a uklidit a předat klíče k tomu určené osobě. Je povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření. Je zakázáno používat spotřebiče v rozporu s pokyny výrobce, prát jiné věci, než výrobce doporučuje a dále je zakázáno prát infekční, nebezpečné či jinak nakažlivé věci. Sušení prádla je povoleno jen v místech k tomu určených. Zakazuje se sušení prádla na rovných střeších. Pokud je společná půda určena k sušení prádla, je nutno klíč od půdy uložit u osoby k tomu určené a sjednat si užívání jednotlivými nájemci v pořadí stanoveném správcem objektu nebo dohodou mezi nimi.
11. **Výtah:** Výtah je určen k přepravě osob a jejich zavazadel mezi patry domu. Použití výtahu k jiným účelům (např. k přepravě velkých předmětů nebo pro zábavu) je zakázáno. Výtah musí být používán výhradně pro osobní přepravu nebo přepravu schválených předmětů (např. nákupů, kočárků, malých domácích zvířat v přepravekách nebo na vodítku) v souladu s jeho kapacitou. Při používání výtahu je nutné dbát na bezpečnost. Děti musí být vždy pod dohledem dospělé osoby, aby nedošlo k úrazu. Výtah má stanovenou maximální kapacitu, která je uvedena na viditelném štítku uvnitř

kabiny. Tento limit nesmí být překročen, neboť pro zajištění bezpečnosti nesmí být výtah přeplněn. Pokud je kabina již plná, je třeba vyčkat na další jízdu. Pokud je přepravováno domácí zvíře, musí být zabezpečeno tak, aby neohrozilo bezpečnost ostatních uživatelů výtahu. Zvířata nesmí volně pobíhat po kabině výtahu. Je zakázáno jakéhokoli hlučného chování, které by mohlo rušit ostatní obyvatele domu (např. telefonování, křik, nevyžádaná hudba). Dále je zakázáno kouřit, jíst nebo pít v kabině výtahu. Je zakázáno též blokovat dveře výtahu a bránit jejich zavření. Jakoukoli závadu, poškození nebo nesrovnalost ve funkci výtahu (např. zadrhávání dveří, nefunkční tlačítka), je třeba okamžitě sdělit správci objektu. V případě poruchy výtahu nebo jeho zablokování je zakázáno jej užívat. Opravy je nutné provádět odbornou službou. Je zakázáno nechávat otevřené dveře výtahu, pokud není výtah správně zarovnan s podlahou patra. Při vstupu nebo výstupu z výtahu je třeba dodržovat zásady bezpečnosti a opatrnosti, aby nedošlo k zaklínění nohou nebo jiných částí těla mezi dveřmi nebo mezi výtahem a stěnami šachty. Děti mohou výtah používat pouze v doprovodu dospělé osoby. Děti nemohou ovládat výtah samostatně. Je zakázáno hrát si ve výtahu, běhat nebo skákat. Návštěvy nájemníků mají právo využívat výtah pouze za předpokladu, že jejich použití nebrání ostatním obyvatelům v užívání výtahu.

12. **Sklepy, půdy, ukládání paliva:** Sklep k bytu je přístupný nájemci po celou dobu užívání bytu. Nájemce je povinen dbát, aby sklep byl uzamčen a aby byla uzavřena i sklepní okénka a zajištěny větrací otvory tak, aby nedocházelo k vnikání hmyzu, hlodavců a dalších zvířat do prostor sklepa či domu. Ve sklepě je zakázáno vykonávat jiné činnosti, které nesouvisí s jeho užíváním. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, je nájemce povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Je zakázáno vstupovat do sklepa či na půdu s otevřeným ohněm. Na půdách ani ve sklepních prostorách není dovoleno skladovat či ukládat hořlavé předměty, ani jiné předměty, které by ohrožovaly bezpečnost obyvatel domu. Sklepy v domech s lokálním vytápěním tuhými palivy nebo tekutými palivy jsou určeny především k ukládání paliva, není-li k tomuto účelu vymezen jiný prostor. Skladování paliv je nutno provádět v souladu s právními předpisy, pokyny výrobce a bezpečnostními opatřeními.
13. **Užívání přilehlých prostranství kolem domu (dvory apod.):** Na prostranstvích kolem domu je zakázáno: rušit noční klid, znečišťovat prostranství či skladovat zde odpad, rozdělávat a používat otevřený oheň, stavět drobné stavby, stany, přístřešky, bazény, umísťovat jakékoli jiné předměty, které jsou ve vlastnictví nájemce či třetí osoby. Dále je zakázáno provádět terénní či jiné úpravy, sázet keře, stromy či jinou zeleň, chovat zde zvířata, poškozovat veřejnou zeleň. Je též zakázáno mytí aut, motocyklů, kol a dalších věcí. Výjimky mohou být povoleny pouze na základě písemného povolení správcem objektu.
14. **Garáže motorových vozidel:** Garáže jsou určeny k parkování motorových vozidel a k jejich údržbě. Jakékoliv jiné využití garáže (např. skladování věcí, vytváření dílny) je povoleno pouze s předchozím písemným souhlasem správce objektu. V garáži je zakázáno skladovat hořlavé, výbušné nebo jinak nebezpečné materiály, které by mohly

ohrožit bezpečnost, a to včetně pohonných hmot, většího množství pneumatik a duší. V garáži je zakázáno provádět opravy vozidel, které by mohly narušit bezpečnostní nebo hygienické podmínky (např. výměna oleje, opravy s využitím nebezpečných chemikálií). Má-li nájemce v nájmu či vlastnictví garáž, musí parkovat motorové vozidlo v garáži. Při parkování ve společné garáži je třeba dbát na to, aby vozidlo nezabíralo více prostoru, než je nutné. Parkování vozidel je povoleno pouze v garážích či parkovacích místech k tomu určených, nikoliv v dalších prostorách domu či jeho okolí (chodby, sklepy, společné prostory, dvory apod.). Při parkování je nutné zajistit, aby bylo vozidlo správně zaparkováno a nepřekáželo pohybu ostatních vozidel nebo osob. V garáži je zakázáno kouření nebo používání otevřeného ohně (např. svíčky, grily, kamna) z důvodu rizika vzniku požáru. Při manipulaci s vozidlem je nutné dodržovat pravidla silničního provozu, dbát na bezpečnostní opatření a neponechávat motor běžící bez dozoru. V případě jakékoliv nehody nebo úniku kapalin je nutné okamžitě informovat správce objektu a zabezpečit příslušná opatření (např. úklid úniku). V garáži je nutné se chovat ohleduplně k ostatním uživatelům zejm. tak, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu.

15. **Parkování vozidel v areálu domu (venkovní parkování):** Parkování vozidel na venkovních parkovacích plochách kolem domu je povoleno pouze na vyhrazených parkovacích místech. Místa k parkování jsou určena vlastníkem nebo správcem objektu. Je zakázáno parkovat vozidla na jiných než k tomu určených místech. Vozidla musejí být zaparkována tak, aby nepřekážela příjezdu záchranných složek nebo dalších vozidel (např. odvoz odpadu, dodávky), či aby neomezovala ostatní uživatele parkovacích míst.
16. **Zodpovědnost za vozidlo:** Každý nájemce je odpovědný za své vozidlo, a to i v případě poškození, krádeže nebo jiné nehody. Dům ani správce domu nenese odpovědnost za jakoukoli škodu na vozidle nebo za ztrátu. Při parkování vozidla je nutné zajistit, aby nedošlo k poškození domu, společných prostor či majetku třetích osob. Každý nájemce je povinen udržovat své vozidlo v dobrém technickém stavu, aby neohrožovalo ostatní osoby ani nepoškozovalo společné prostory domu, garáže nebo parkovací místa. V případě, že vozidlo nájemce neužívá po dlouhou dobu, zavazuje se sdělit tuto okolnost správci domu, aby nedocházelo k zabírání parkovacího místa a bylo zajištěno parkování pro další nájemníky. Je zakázáno vylévat pohonné hmoty, oleje, čisticí prostředky a jiné chemické látky do kanalizačních odpadů či do jiných společných prostor.

IV.

Noční klid

1. **Doba nočního klidu:** Noční klid je stanoven od **22:00 do 06:00 hodin**. V této době je nutné zajistit ticho a klid ve všech prostorách domu, včetně bytů, chodeb, schodišť, společných prostor i okolí domu. V období od 22:00 do 06:00 hodin je zakázáno provádět jakékoliv činnosti, které by způsobovaly hluk.

2. **Hluk:** V době nočního klidu je zakázáno vykonávat činnosti, které mohou nadměrně rušit ostatní obyvatele, jako je například: používání hlasitého audio nebo video zařízení (TV, rádio, hudební nástroje), vykonávání hlučných domácích prací (např. vysávání, mytí podlah, používání hlučných spotřebičů jako jsou např. pračky, myčky, sušičky apod.), používání elektrických nebo motorových nástrojů, hraní na hudební nástroje, zpěv, tleskání, stavební práce, opravy či úpravy bytu nebo jiný hlasitý projev. V době nočního klidu je nutné dodržovat ticho i ve společných prostorách, jako jsou chodby, schodiště, výtah a sklepní prostory. Je zakázána hlasitá komunikace nebo shromažďování většího počtu osob v těchto prostorech. V případě používání výtahu je nutno zajistit minimální hluk při jeho otevírání, zavírání a používání. Při pohybu po domě (zejména na schodech a v chodbách) musí být nájemci ohleduplní k ostatním a zajišťovat co nejtišší chůzi, zejména při nočním vstávání nebo odchodech či příchodech. Při odchodu nebo příchodu do bytu v nočních hodinách je nutné zachovávat ticho, aby nedocházelo k rušení klidu ostatních obyvatel domu. Domácí zvířata musí být držena tak, aby jejich chování (štěkání, mňoukání) v nočních hodinách neohrožovalo klid ostatních obyvatel domu.
3. **Návštěvy:** Návštěvy nájemců jsou v nočních hodinách omezeny na přiměřený počet osob a délku návštěvy. V případě pozdní návštěvy je nutné zajistit, aby její chování nevedlo k narušení nočního klidu. Hosté a návštěvníci musí být seznámeni s pravidly nočního klidu a musí je dodržovat. Za nedodržování nočního klidu ze strany návštěvy i za další porušování pravidel, stanovených právními předpisy, nájemní smlouvou a tímto domovním řádem odpovídá nájemce.
4. **Výjimky z nočního klidu:** Výjimky z nočního klidu mohou být uděleny pouze na základě předchozího písemného souhlasu všech zúčastněných obyvatel nebo správce objektu. Tyto výjimky se mohou týkat např. pořádání speciálních akcí, oslav nebo stavebních oprav či úprav bytu.
5. **Sankce za porušení pravidel nočního klidu:** Porušení pravidel nočního klidu může vést ze strany vlastníka nebo správce objektu k upozorněním, pokutám nebo jiným sankcím, pokud nájemce nezjedná nápravu a dojde k opakovanému porušování těchto pravidel. V případě opakovaného a závažného rušení klidu, může být ze strany vlastníka či správce objektu dána nájemci výpověď nájemní smlouvy.

V.

Odpadky a třídění odpadu a pořádek v domě

1. **Třídění odpadu:** Všichni obyvatelé domu jsou povinni třídit odpad dle platných předpisů a vyhlášek. Odpad se musí odevzdávat do určených kontejnerech pro tříděný a komunální odpad. Pro velkoobjemový odpad (např. nábytek, elektrospotřebiče) je třeba zajistit jeho řádné odstranění v souladu s pravidly obce, případně kontaktovat správce objektu pro zajištění odvozu na náklady nájemce.

2. **Vynášení odpadu:** Odpad je třeba vynášet pravidelně, nejlépe v souladu s místním harmonogramem. Odpad nesmí být ponechán ve společných prostorách nebo na veřejných prostranstvích.
3. **Pořádek v domě:** Každý nájemce je povinen dodržovat pravidla údržby čistoty a pořádku ve svém bytě i ve společných prostorách domu. Úklid a pořádek v domě musí být zajišťován pravidelně tak, aby všechny prostory byly čisté, bezpečné a hygienické. Nájemci domu musí přispívat k udržování pořádku ve společných prostorách (chodby, schodiště, výtah, sklepy, půdy) a respektovat pravidla, která zajišťují čistotu a bezpečnost. Koberce, rohožky, příkrývky, peřiny a čalouněné věci se mohou vyklepávat pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností.
4. **Úklid společných prostor:** Všichni nájemci i návštěvy jsou povinni dbát na čistotu v chodbách, na schodištích a dalších společných prostorech. Je zakázáno nechávat zde osobní věci (kočárky, jízdní kola, obuv, apod.). Nesmí být zanechávány překážky, které by mohly blokovat únikové cesty nebo východy v případě nouze.
 - **Chodby, schodiště, výtah a vstupní prostory:** Údržbu čistoty těchto prostor zajišťuje správce objektu, najatá úklidová firma nebo nájemci dle rozpisu úklidu, který musí být ze strany nájemců zajištěn a dodržován. Nájemci jsou povinni udržovat tyto prostory v pořádku, nechat je volné a zajistit, aby nebyly blokovány osobními věcmi (např. kočárky, jízdními koly, botníky, botami).
 - **Sklepy a půdy:** Tyto prostory jsou určeny k uskladnění věcí. Při používání těchto prostor je důležité dbát na čistotu a pořádek. Úklid společných sklepů a půdy zajišťuje správce objektu, najatá úklidová firma nebo nájemci dle rozpisu úklidu, který musí být ze strany nájemců zajištěn a dodržován. Je-li sklep či půda ve výlučném užívání jednotlivých nájemců, zajišťují si úklid pravidelně vlastním nákladem, v souladu s běžnými hygienickými normami.
5. **Úklid v bytě:** Každý nájemce je povinen udržovat svůj byt v čistotě a pořádku. Úklid musí být prováděn pravidelně, v souladu s běžnými hygienickými normami. Je zakázáno ukládat do odpadkových košů předměty, které mohou poškodit kontejnery či společné prostory domu. Odpadky je nutné pravidelně vynášet, aby nedocházelo k jejich hromadění ve společných prostorách. Všechny odpadky je třeba třídit a vkládat do příslušných kontejnerů k danému druhu odpadu určených.
6. **Údržba a čištění oken a balkonů:** Okna, balkony a lodžie musí být pravidelně čištěny, aby byla zajištěna jejich funkčnost a estetický vzhled. Při čištění oken je nutné dodržovat bezpečnostní opatření. Na balkonech nesmí být uloženy žádné předměty, které by mohly spadnout či jiným způsobem ohrozit třetí osoby či majetek třetích osob (např. květináče, nádobí apod.). V oknech a balkonech směřujících do ulice je zakázáno věšení prádla. Na balkonech a v oknech je zakázáno umísťovat předměty nečisté, nevzhlední či zapáchající. Dále je zakázáno umísťovat reklamy či jiné předměty, nesouvisející s užíváním bytu. Vyklepávání nebo shazování jakýchkoli předmětů z balkonů, oken nebo světlíků je zakázáno.

7. **Úklid okolí domu:** Všichni nájemci musí dbát na údržbu okolí domu, zejména na čistotu chodníků, parkovacích ploch a příjezdových cest. Nájemci, správce objektu nebo úklidová firma jsou povinni pravidelně zametat a odstraňovat jakýkoliv odpad, a to včetně úklidu spadaneho listí, sekání a údržby trávy, odstraňování sněhu či ledu. Je zakázáno zanechávat odpadky nebo jiné nečistoty na veřejných prostranstvích před domem nebo na přístupových cestách. V případě sněhové nadílky nebo jiných povětrnostních jevů je třeba zajistit pravidelné odklizení sněhu a ledu z chodníků a vstupních cest, tak, aby nedošlo k úrazu třetích osob.
8. **Společný úklid a odpovědnost:** V případě, že je v domě zavedena praxe společného úklidu (např. v rámci povinnosti nájemců podílet se na úklidu společných prostor), je nutné dodržovat stanovený harmonogram a podílet se na práci v souladu s dohodnutými pravidly. Každý nájemce je povinen respektovat pravidla úklidu a zajišťovat, aby nepořádek v jeho bytě nebo okolí neovlivnil ostatní obyvatele domu. Porušení pravidel společného úklidu může vést ze strany vlastníka nebo správce objektu k upozorněním nebo sankcím, pokud nájemce nezjedná nápravu a dojde k opakovanému porušování těchto pravidel. V případě opakovaného a závažného porušování pravidel úklidu, může být ze strany vlastníka či správce objektu dána nájemci výpověď nájemní smlouvy.

VI.

Zvířata

1. **Chov domácích zvířat:** Chov domácích zvířat v bytě je povolen po předchozím písemném souhlasu správce objektu, a pouze v souladu s těmito pravidly, která mají za cíl zajistit komfort, hygienu a bezpečnost všech obyvatel domu. Nájemci mohou mít domácí zvířata, pokud nezpůsobují škody nebo nadměrný hluk. Zvířata musí být pod neustálým dohledem a nesmějí ohrožovat ostatní obyvatele. Každý nájemce je povinen ohlásit správci domu chov domácího zvířete, zejména v případě, kdy je zvíře považováno za větší (např. psi, kočky), nebo je chováno v bytě, kde může ovlivnit ostatní obyvatele. Chov zvířat, která jsou nebezpečná, ohrožující ostatní obyvatele nebo narušující veřejný pořádek (např. exotická zvířata, nebezpeční psi), je zakázán.
2. **Požadavky na péči o zvířata:** Majitelé domácích zvířat jsou povinni zajistit pro své zvíře odpovídající podmínky (krmivo, hygienu, zdravotní péči). Zvířata musí být pravidelně očkovaná a kontrolována veterinářem, aby bylo zajištěno jejich zdraví a zabráněno se šíření nemocí. Zvířata nesmí ohrožovat bezpečnost a pohodlí ostatních obyvatel (např. napadat jiné osoby nebo zvířata, vytvářet hluk, nadměrně zapáchat). Chovatelé jsou povinni pravidelně udržovat čistotu ve svých bytech a v okolí místa chovu (např. kočičí záchod, akvária, klece pro hlodavce). V případě psů nebo koček musí být pravidelně odstraňovány exkrementy, aby se zamezilo zápachu a kontaminaci bytu či veřejných prostor.

3. **Venčení zvířat:** Při venčení zvířat mimo byt je nutné dbát na to, aby zvíře neohrožovalo ostatní a aby bylo vždy vedeno na vodítku. Nájemce povinen uklidit po zvířeti exkrementy. Při venčení psů nebo procházkách musí být zajištěno, aby zvířata nepoškozovala okolní majetek (např. trávu, zeleň, chodby, schodiště, chodníky). Všechna domácí zvířata musí být při pohybu v chodbách, na schodištích, výtahu a jiných společných prostorech vedena na vodítku, v přepravce nebo jiným způsobem, který zaručuje jejich kontrolu. Zvířata nesmí volně běhat po společných prostorách. Pokud zvíře způsobí škody na společném majetku (např. poškození vybavení výtahu, schodiště, či poškození jiného majetku), je jeho majitel povinen nahradit vzniklou škodu.
4. **Hluk a chování domácích zvířat:** Zvířata, která jsou hlučná (např. psi, kteří štěkají nebo kočky, které mňoukají), nesmí rušit ostatní obyvatele domu. Majitelé zvířat jsou povinni zajistit, aby jejich zvířata nevyvolávala nadměrný hluk, který by narušoval noční klid nebo běžný režim v domě. Pokud zvíře svým chováním narušuje klid ostatních obyvatel (např. štěkání v noci, neustálý křik nebo jiný hluk), majitel musí přijmout opatření k jeho uklidnění a zajistit, aby nedocházelo k porušování domovního řádu a pravidel v domě.

VII.

Bezpečnost a protipožární opatření

1. **Bezpečnostní pravidla:** Každý nájemce je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti vyplývající z právních předpisů. Každý nájemník je povinen se seznámit s bezpečnostními pravidly a protipožárními předpisy, včetně únikových východů a umístění hasicích přístrojů. Je zakázáno ponechávat otevřené vchodové dveře, dveře do společných prostor nebo sklepů. Dále je zakázáno přetěžovat elektrické instalace v bytě nebo užívat přístroje či zařízení v rozporu s bezpečnostními a právními předpisy. V případě jakékoliv změny ve stavu bytu, která by mohla ohrozit bezpečnost (např. poškození elektroinstalace), musí nájemník tuto skutečnost neprodleně nahlásit správci objektu. Nájemníci jsou povinni dodržovat pravidla užívání společných prostor, jako jsou chodby, sklepy nebo půdy, a neskladovat v nich hořlavé či jiné nebezpečné živé či neživé věci a materiály.
2. **Údržba a kontrola elektroinstalace:** Elektroinstalace v domě musí být pravidelně kontrolována odborně způsobilými osobami. Závady a poškození elektrických rozvodů je nutno okamžitě nahlásit správci objektu. Před zásahy do elektroinstalace je nutné vypnout hlavní jistič a informovat správce objektu.
3. **Používání spotřebičů:** Elektrické spotřebiče, spotřebiče na plyn a topení musí být používány v souladu s návodem výrobce a pravidelně kontrolovány. Je zakázáno používat poškozené spotřebiče nebo spotřebiče bez platného revizního protokolu. V

bytě není povoleno používat otevřený oheň (např. vaříče na lihový nebo plynový ohřev, pokud nejsou instalovány a schváleny pro tento účel).

4. **Požární bezpečnost:** Všichni nájemci jsou povinni znát umístění požárního vybavení (hasicí přístroje, únikové cesty) a nesmí blokovat přístup k těmto zařízením. Skladování hořlavých látek, jako jsou benzín, laky nebo jiné chemikálie, je zakázáno v obytných i ve společných prostorách či garážích. Tyto látky musí být uchovávány v souladu s příslušnými předpisy. Veškerá ohniska požáru, jako jsou plynové sporáky nebo krby, musejí být pravidelně kontrolovány a čištěny. Je-li byt vybaven funkčním kouřovým detektorem, je nutné jej pravidelně kontrolovat a měnit baterie podle pokynů výrobce. V domě nainstalovaná hasicí zařízení (např. hydranty) musejí být v souladu s předpisy. Tato zařízení je nutné pravidelně kontrolovat a udržovat v provozuschopném stavu. Je zakázáno jejich zneužití. Všechny evakuační cesty, chodby a schodiště musí být volně průchodné, je zakázáno je blokovat osobními věcmi nebo jinými překážkami. Vchodové dveře a okna musí být opatřena mechanismem, který umožňuje snadné otevření v případě evakuace.
5. **Chování při požáru:** Při vzniku požáru je nutné se řídit požární poplachovou směrnicí a okamžitě kontaktovat hasiče (tísňová linka 150 nebo 112) a opustit byt pokud je to bezpečné. Je třeba se řídit pokyny v evakuačních plánech a pokyny hasičů a dalších pověřených osob. Je zakázáno používat výtah během požáru.
6. **Používání otevřeného ohně:** Používání grilů, svíček nebo jiných zařízení vyžadujících otevřený oheň je povoleno pouze v případě, že to neohrožuje bezpečnost objektu.
7. **Zákaz kouření:** Kouření je zakázáno ve všech společných prostorách.

IX.

Návštěvy

1. **Chování návštěv:** Návštěvy nájemců musí dodržovat pravidla domovního řádu a chovat se k ostatním obyvatelům ohleduplně a slušně. Návštěvy nesmí rušit ostatní obyvatele nadměrným hlukem nebo jiným nevhodným chováním. Počet návštěv by měl být omezen tak, aby nenarušoval běžný chod domu, zejména v nočních hodinách. Návštěvy nemají povoleno přivádět do domu žádná zvířata.

X.

Sankce za porušení domovního řádu

1. **Upozornění a pokuty:** V případě porušení domovního řádu bude nájemci zasláno písemné upozornění. Opakované nebo závažné porušení pravidel může vést k udělení pokuty v přestupkovém řízení, vypovězení nájemní smlouvy nebo jiným právním opatřením.

2. **Vypovězení nájemní smlouvy:** V případě opakovaného nebo závažného porušení domovního řádu může vlastník přistoupit k výpovědi nájemní smlouvy a ukončení nájmu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. **Platnost a účinnost domovního řádu:** Tento domovní řád byl schválen Radou města Náchoda dne 26.03.2025, usnesením č. 116/2564/25. Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce a jejich návštěvy a je platný a účinný ode dne 01.05.2025. Tímto domovním řádem se ke dni jeho účinnosti ruší domovní řády předchozí.
2. **Zveřejnění domovního řádu:** Tento domovní řád obce je zveřejněn na úřední desce obce a na oficiálních webových stránkách obce. Každý nájemce a obyvatel obce je povinen se s ním seznámit a dodržovat jeho ustanovení. Domovní řád může být vyvěšen též na příslušném informačním zařízení v domě a dále bude k dispozici k nahlédnutí u správce objektu.
3. **Změny a aktualizace:** Tento domovní řád může být aktualizován a měněn v souladu s právními předpisy na základě rozhodnutí zastupitelstva obce nebo v souladu s právními předpisy. O každé změně bude náležitě informována veřejnost prostřednictvím zveřejnění na úřední desce obce a na oficiálních webových stránkách obce.
4. **Účinnost změn domovního řádu:** Změny a aktualizace tohoto domovního řádu nabývají účinnosti dnem jejich zveřejnění na úřední desce obce, pokud není stanoveno jinak.
5. **Přechodná ustanovení:** Dojde-li k rozporu mezi tímto domovním řádem a právními předpisy nebo vyhláškami, nařízeními či usneseními obce, mají přednost ustanovení právních předpisů nebo obecních právních předpisů.

V Náchodě, dne 31. března 2025

Jan Birke

starosta města