



# MĚSTSKÝ ÚŘAD HORA SVATÉ KATEŘINY

## VNITŘNÍ PŘEDPIS 01/2019

### Domovní řád

#### Část I. Obecná ustanovení

#### Článek 1 Úvodní ustanovení

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovým majetkem Města Hora Svaté Kateřiny, který je domem ve výlučném vlastnictví Města Hora Svaté Kateřiny, je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců bytů. Město Hora Svaté Kateřiny, jako vlastník (dále jen „pronajímatel“) zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu buď přímo nebo prostřednictvím pověřených právnických a fyzických osob.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a společné prostory v domě. Každý, kdo v době bydlení, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních nájemců. Musí respektovat dobré mravy mezi sebou.

#### Článek 2 Užívání bytů

1. Základní práva a povinnosti vlastníka nemovitosti a nájemce bytů a nebytových prostor upravuje Občanský zákoník.
2. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel uzavře s nájemci a předá 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 normálnímu opotřebení. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel předávací protokol, 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 k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatků vyúčtování nákladů a plateb za služby.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze na základě souhlasu, resp. povolení stavebního úřadu, po předchozím souhlasu nájemce. Nájemce může odepřít předchozí souhlas pouze

z vážných důvodů- Provádí – li pronajímatel takové opravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

#### **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 poskytované s užíváním bytu podle nájemní smlouvy.
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 je 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, odstraňování a vyměňování kamen, vysekání otvorů do komína, zazdívání, přemísťování nebo zřizování přiček apod. Zřizovat rozhlasové nebo televizní antény lze jen po projednání s pronajímatelem 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 užíváním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy uvedené v § 5 Nařízení vlády č. 258/1995, který se provádí občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. 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 a bude požadovat od nájemce úhradu.
6. Nájemce bytu je povinen do 30 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by např. pro nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných předpisů.
7. Nájemce je povinen umožnit 1x ročně 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 5 Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvory, půdy, suterény a jiné společné

prostory se udržují volně. V těchto společných prostorách je zakázáno umístování jakýchkoliv předmětů, které patří nájemcům bytů.

2. Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu na náklady nájemců prostřednictvím osoby oprávněné k těmto úkonům a to domovníkem. Pronajímatel tento postup zvolí pouze v případě, že nedojde k dohodě mezi samotnými nájemníky. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady.
3. Uživatelé jsou povinni zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých nemovitostech (chodníky a travnaté parcely, záhony).

Zejména zajišťují:

- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří
- čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu domu a ke společným prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem

4. Pronajímatel zajišťuje:

- možnost zavírání a otevírání domu
- osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě
- dohlíží na společná zařízení domu
- dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem
- plnění povinností uložených pronajímateli právními předpisy nebo příslušnými orgány státní správy

5. Pokud je účelné a možné, vyhradí pronajímatel na vhodném hygienicky nezávadném místě zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků.
6. V domech se provádí mytí a stírání chodeb a schodů, zametání dvora, udržování schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, schodových dveří, chodníků přilehlých k nemovitosti a vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně však jednou za 7 dní, vlhkým hadrem stírat a čistit včetně zábradlí. Jednou za 14 dní čistit schody do sklepa, volné prostory ve sklepě, dvory. Alespoň jednou za rok čistit půdy, schodištní okna, osvětlovací tělesa a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.
7. Odklizení sněhu před domem je povinností uživatelů.
8. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
9. Kouření a používání otevřeného ohně ve společných prostorách domu je zakázáno dle zákona č.379/2005 Sb.

## **Článek 6 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 byla přístup i za

nepřítomnosti nájemce nebo příslušníků jeho domácnosti, popř. po skončení provozu v těchto místnostech.

3. Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo nájemcům bytů včas oznámeno.

### **Článek 7**

#### **Otevírání a uzavírání domu a užívání klíčů**

1. Nájemci jsou povinni uzamykat dům od 22.00 do 06.00 hodin. Po dohodě nájemců s pronajímatelem je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky ke všem nájemcům a nebrání-li trvalé uzavření domu poště v doručování. Je-li otevírání domu zajištěno jinak, pronajímatel na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti umístí informaci, jak je přístup domu zajištěn.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vody a plynu a rozvodů ÚT a TUV jsou uloženy na příslušné domovní správě nebo u osoby pověřené pronajímatelem ( domovník).

### **Článek 8**

#### **Osvětlení domu**

1. V době snížené viditelnosti, kdy je dům otevřen, osvětluje pronajímatel hospodárně vchody, schody a obecně přístupné chodby v domě a také přístupy k domu, u nichž je zapotřebí a to podle potřeby, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
2. V domech, ve kterých není třeba stálého osvětlení, mohou být vchody, schodiště a chodby osvětlovány pomocí minutových nebo schodišťových vypínačů. Vypínač musí být umístěn v blízkosti domovních dveří a v každém podlaží seřízen tak, aby byla zajištěna bezpečnost.
3. V případě poruchy se postará pronajímatel o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

### **Článek 9**

#### **Půdy**

1. Na půdách není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělovat je překážkami, kouřit a používat otevřeného ohně dle zákona č.379/2005 Sb. V době mrazů musejí být půdní okénka uzavřena.

### **Článek 10**

#### **Sklepy a uskladňování paliva**

1. Sklepy jsou určeny především pro uskladňování potřebných věcí. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyli zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Ve sklepech je zakázáno uskladňovat hořlaviny.
3. Sklep musí být přístupný nájemcům bytu po celou dobu, kdy je dům otevřen, a to i o nedělích a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, postará se pronajímatel, aby měl každý nájemce do sklepa nerušený přístup.
4. Kouření a používání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno dle zákona č.379/2005 Sb.
5. V době mrazu musejí být sklepní okénka dobře uzavřená, za což odpovídá nájemce sklepa.

## **Článek 11** **Vyvěšování, klepání a čištění předmětů**

1. V oknech není dovoleno vyvěšovat a skládat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající.
2. Při vyvěšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a vyvěšené věci nestínili okna jiných nájemců.
3. Květiny v oknech musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí přebytečná voda stékat.
4. Na chodbách, schodištích, půdách a z oken obrácených do ulice a náměstí není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
5. Vyklepávání a vytřepávání jakýchkoliv předmětů je možné ve dnech pracovních v době od 07.00 do 19.00 hodin, ve dnech pracovního volna a klidu od 09.00 do 12.00 hodin, jen na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce uvést do pořádku.
6. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených. Nádoby na domovní odpad musejí být plněny tak, aby po naplnění nádoby bylo možno uzavřít víko. Není dovoleno do nádob určených na domovní odpad popř. do nádob na tříděný 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. Nájemci jsou povinni si objednat pro uložení neskladného odpadu velkokapacitní kontejner u osoby pověřené odvozem odpadků na vlastní náklady, nejsou-li sami schopni neskladný odpad zlikvidovat či odstranit.

## **Článek 12** **Chování a držení zvířat**

1. Chovat nebo držet kočky, psi 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 13** **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí neobtěžovali hlukem (např. hlasitá reprodukční hudba, bouchání apod.) sousedy.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 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 nebydlících není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu za účelem her a zábav bez souhlasu pronajímatele.

## **Část III.** **Společná a závěrečná ustanovení**

### **Článek 14** **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí obdobně pro nájemce místností nesloužících k bydlení.

2. Spory ve vzájemných vztazích řeší pronajímatel a příslušné orgány Městského úřadu Hora Svaté Kateřiny, nepřísluší-li spor soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Zaviněné porušení povinností, které jsou stanoveny v domovním řádě se posuzuje jako přestupek podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích ve znění pozdějších znění, nejde-li o trestný čin nebo delikt podle jiného zákona.
4. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu. Trvale je domovní řád k nahlédnutí u pronajímatele. S ustanovením tohoto domovního řádu jsou povinni se seznámit 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 Města Hora Svaté Kateřiny.
6. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny požárním řádem Města Hora Svaté Kateřiny.
7. Nakládání s odpady na území obce je upraveno samostatnou vyhláškou Města Hora Svaté Kateřiny.
8. Dnem nabytí účinnosti tohoto domovního řádu se ruší všechny dosavadní řády vydané Městem Hora Svaté Kateřiny.
9. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2019.

V Hoře Svaté Kateřiny dne 24. 6. 2019



Mgr. Ing. Jindřich Zetek  
Starosta města