

## *Město Kaplice*

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

**vydaný Městem Kaplice s platností od 1. 7. 20017 pro všechny uživatele bytových jednotek a nebytových prostor**

### **Článek I Úvodní ustanovení**

*Domovní řád upravuje způsob a podmínky užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných prostor v domech města Kaplice. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemníkem ve výše uvedené oblasti je stanovena občanským zákoníkem.*

*Každý, kdo v domě přebývá, musí jednat tak, aby nenarušoval hospodaření s bytovým majetkem, bylo zaručeno dobré občanské soužití, zdravé a příjemné prostředí, zasloužený odpočinek a nebyl narušen rodinný klid.*

### **Článek II Užívání bytových jednotek a jejich zařízení, společných prostor a jejich zařízení**

*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod).*

*Společnými prostory jsou vchody, průjezdy, dvory, schodiště, chodby, balkony, terasy, půdy, sklepy, prádelny, sušárny, mandlovný, kočárkárny, kolárny, výtahy, součásti domácích telefonů a zvonků, kotelny, a to i když jsou umístěny mimo dům.*

*Byty a společné prostory musí být udržovány v řádném stavu a užívány jen k určenému účelu. Pronajímatel bytu je povinen předat byt ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání a v tomto stavu je udržovat na své náklady. Náklady na drobné opravy spojené s užíváním bytu nese nájemce dle § 2257 občanského zákoníku.*

*Škody a závady vzniklé v pronajatých bytech nebo ve společných prostorách a na zařízeních, k jejichž odstranění je povinen opravit pronajímatel, oznámí nájemce sám nebo prostřednictvím domovního důvěrníka pronajímateli.*

*Otázka náhrady škody způsobené na zařízení jejich uživateli se posuzuje podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Každý uživatel učiní taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti mohl být byt otevřen. Po skončení nájmu odevzdá uživatel pronajímateli byt s příslušenstvím, se všemi klíči, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.*

*Pronajímatelem - zmocněný zástupce má právo po předchozím oznámení vstupovat za účasti nájemce ve vhodné denní době do bytu za účelem prohlídky stavu bytu a jeho zařízení k provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel teplé a studené vody. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit pronajímateli místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zmocněné ke zpřístupnění bytu. V případě, že je nájemci zřejmé, že nebude přítomen v bytě déle než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí dle § 2269 občanského zákoníku. Jednotlivé byty, dopisní schránky, zvonky musí být označeny jménem nájemce. Nájemce nesmí provádět jakékoli stavební úpravy pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.*

### **Článek III**

#### **Společné prostory a zařízení**

*Společné prostory a zařízení, tj. všechna místa, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednoho nájemce, jsou užívána společně a to k účelům, které odpovídají jejich povaze.*

*Vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy, dvorky se udržují přístupné. Kočárky, jízdní kola, kontejnery a podobná zařízení (posypový materiál) se umísťují v domě v prostorách k tomu vymezených. Ostatní prostory musí zůstat přístupné. Společné prostory nutno udržovat v čistotě a čištění provádět tak, aby bylo zdravotně nezávadné. Schody a chodby je třeba mýt 2x týdně, pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů. Jednou čtvrtletně čistit okna a osvětlovací tělesa na chodbě. Nájemce, který znečistí společné prostory, je povinen zajistit čistotu společných prostor. Úklid společných prostor se provádí smluvní dohodou nájemců v domě. Podle znění nájemní smlouvy a časového harmonogramu - ročně, měsíčně, týdně jsou uživatelé povinni provádět úklid společných prostor - sklepních prostor, půdy, dvorků, sušáren, prádeln, kočárkárny, udržování čistoty oken, dveří, společných balkonů, osvětlení na chodbě.*

*Na půdách a ostatních společných prostorách není dovoleno skladovat jakékoli předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně, dětem do 18 let se zakazuje manipulace v kotelnách etážového topení. Nájemcům je zakázán vstup na střechy domů bez vědomí pronajímatele domu, dále jakékoliv manipulace a přidávání antén. Nájemce je povinen zabezpečit uzavření plynu, vody a vypnutí odběru elektřiny při dlouhodobém odchodu z bytu.*

*Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit, užívat otevřeného ohně a provozovat činnosti, které přímo nesouvisí s užíváním bytu. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.*

*Nájemci nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty.*

*Květiny v oknech, na balkonech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.*

*Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén, jejich svodů, je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pro veškeré stavební úpravy v bytě je nutný písemný souhlas pronajímatele.*

### **Článek IV.**

#### **Společná práva a povinnosti**

*Ve společných prostorách musí být zajištěn přístup k čistícím místům komína, hlavnímu uzávěru vody, plynu, elektřiny a uzavíracím ventilům jednotlivých přívodů vody ve stoupačkách, v zimním období musí nájemníci zabezpečit přívod vody proti zamrznutí (např. zavřením sklepních oken). Přístup musí být dále zajištěn k čistícím místům kanalizační přípojky, k plynovým uzávěrům, k místům ovládní měření a rozvodu TUV a tepla a anténám STA.*

### **Článek V.**

#### **Užívání sušárny a prádelny**

*Nájemce užívá prádelnu dle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou. V prádelně pro 2 a více domů - vzájemnou dohodou nájemců domů. Nedojde-li k dohodě, stanoví pořadí pronajímatel (domovní důvěrník).*

*Se zařízením prádelny nutno zacházet s největší šetrností. Při praní nutno větrat, není dovolené větrání do vnitřních prostor domu. Odtok splašků se nesmí urychlit vyndáním mřížky. Není dovoleno prát cizím osobám, které nejsou v domě ubytovány. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou smí být práno ve společné prádelně po předchozí dezinfekci. Po skončení praní uživatel řádně uklidí prádelnu, vyčistí pračku, ždímačku, sušičku a jiné zařízení (zapíše spotřebovanou vodu a elektřinu - je-li měřená).*

*Pro užívání sušárny platí to, co je stanoveno pro užívání prádelny. Dny určené pro sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny.*

*Na balkonech nesmí být prádlo vyvěšováno nad jeho úroveň. Je zakázáno klepat koberce z oken a balkonů, též vyklepávat z oken odpadky. Dále je zakázáno vyvěšování prádla z oken. Provádět tyto úkony lze na místech k tomu určených.*

#### **Článek VI. Držení domácích zvířat**

*Nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát na to, aby nedocházelo k narušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i na pozemku náležícím k obytnému domu. Je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i v okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní nájemce v domě. Je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a jeho okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky města, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.*

#### **Článek VII. Klid v domě**

*Nájemníci a ostatní uživatelé bytů a domů jsou povinni se chovat po celý den tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem. V době od 22.00 hod do 6.00 hod ranní v pracovních dnech a do 8.00 hod ve dnech klidu a pracovního volna jsou všichni uživatelé povinni dodržovat noční klid.*

#### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

*Ustanovení domovního řádu se vztahují v plném rozsahu na nájemce bytů, nájemce domů a nájemce nebytových prostor ve vlastnictví města Kaplice, pokud smlouva nestanoví jinak. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným městským úřadem v přestupkovém řízení. Není - li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem včetně obecně závazných vyhlášek města Kaplice.*

*Schváleno Radou města Kaplice dne 29. 5. 2017.*

*Tímto usnesením se ruší platnost Domovního řádu schváleného Městem Kaplice dne 3. 12. 2007.*

*Vypracoval: Miroslav Štětina*



Město Kaplice  
Mgr. Pavel Talíř  
starosta

**Město Kaplice**  
Náměstí 70, 382 41 Kaplice  
IČ: 002 45 941  
⑦ DIČ: CZ00245941

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Hasiči.....           | 150 |
| Záchranná služba..... | 155 |
| Policie ČR.....       | 158 |
| Městská policie.....  | 156 |