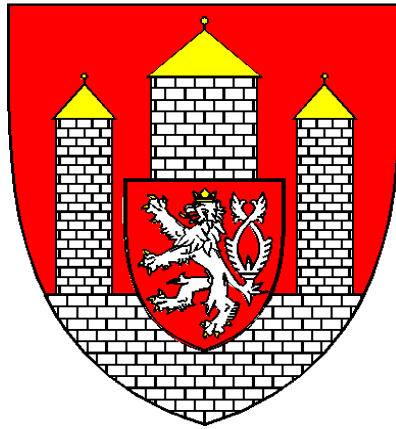


STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE



**Pravidla pro užívání a udržování domů s byty, bytů a nebytových prostor
v domech ve vlastnictví statutárního města České Budějovice**

DOMOVNÍ ŘÁD

Schváleno Radou města České Budějovice dne 13. 11. 2017 usnesením č. 1588/2017

Účinnost od 1. 1. 2018

Rada města České Budějovice podle § 102, odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka bytů a nebytových prostor v domech s byty tato pravidla pro užívání a udržování domů s byty a bytů, které jsou ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví statutárního města České Budějovice, dále jen „Domovní řád“.

Tento „Domovní řád“ zároveň představuje pokyny statutárního města České Budějovice jako pronajímatele bytů a nebytových prostor pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 občanského zákoníku.

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Základní práva a povinnosti vlastníka domu, bytu a nájemce bytu (dále jen „uživatel bytu“) a nájemce prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor (dále jen „uživatel nebytových prostor“) upravuje nájemní smlouva, občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy.

Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání domů s byty, bytů, prostor sloužících k podnikání a ostatních nebytových prostor (prostory sloužící k podnikání a ostatní nebytové prostory se dále označují jen „nebytové prostory“) a společných prostor domu.

Domovní řád má přispět k tomu, aby domy, jednotlivé byty a nebytové prostory v nich byly řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování.

Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení v domě, tzn. pro všechny nájemce a uživatele těchto prostor, též pro všechny další osoby, jimž uživatelé bytů a nebytových prostor umožní vstup do domů ve vlastnictví pronajímatele.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Pro účel Domovního řádu je jednotka též označena jako byt.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány a jsou specifikovány nájemní smlouvou nebo evidenčním listem (např. sklepní koje, spíží komora mimo byt apod.).

Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Společnými prostory se pro účel Domovního řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, balkony, výtahy, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, kočárkárny, kotelny, další místnosti bez konkrétního označení a chodby mezi sklepy.

Čl. 2 Užívání pronajatých objektů, bytů a nebytových prostor v nich

Domy, objekty a jejich společné prostory (dále jen objekty), jakož i byty a nebytové prostory v nich umístěné musí být užívány a udržovány v řádném stavu, aby nedocházelo k jejich znehodnocování a poškozování.

Veškeré prostory v nich mohou být užívány jen k určenému účelu, případně též k účelu stanovenému nájemní smlouvou. Nájemci, jakož i další osoby užívající prostory v domech dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.

Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru nese nájemce v rozsahu stanoveném zákonem. Specifikace drobných oprav je stanovena v rámci

platných předpisů, případně nájemní smlouvou. Ostatní opravy objektu, včetně společných prostor a zařízení budovy, zajišťuje vlastník.

Nájemce je povinen neprodleně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení jejich oprav. Výlevky a splachovací zařízení je nutno užívat takovým způsobem, aby se předcházelo jejich ucpání.

Při odstěhování odevzdá nájemce pronajímateli svůj byt nebo užívaný nebytový prostor s včetně všech součástí a příslušenství, včetně všech klíčů, ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Vlastník objektu nebo osoba jím zmocněná má právo vstupovat do objektu. Do bytu nebo nebytového prostoru nájemce má vlastník objektu, nebo osoba jím zmocněná právo vstoupit pouze v předem dohodnuté době a v přítomnosti nájemce, případně jím zmocněné dospělé osoby, a to jen za účelem kontroly stavu bytu a nebytového prostoru a jejich zařízení včetně příslušenství, případně za účelem provedení potřebných oprav nebo údržby.

Změny a úpravy pronajatých prostor je možné provést ze strany nájemce pouze na základě předem uděleného písemného souhlasu vlastníka, a dále pak pouze za podmínek stanovených právními předpisy.

Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele s pronajatým bytem podnikat, zejména poskytovat krátkodobé ubytování třetím osobám za úplatu a to i v případě, že v bytě bydlí.

Čl. 3

Užívání společných prostor domu a zařízení

Společnými prostory a zařízeními, se rozumějí všechna místa v objektech, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům. Tyto prostory se pak užívají jen

k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení stanovené kolaudačním rozhodnutím.

Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volné. Umisťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv, květináče, botníky, kočárky apod.) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny nebo rozhodnutím vlastníka vyhrazeny, není dovoleno. Na půdě není dovoleno zejména uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného ohně.

Ve společných prostorech je zakázáno kouřit, pokud tyto nejsou k tomuto účelu vyhrazeny. Přístup na půdu a klíče od jejího vstupu je uložen u osoby určené správcem domu nebo ponechán zavěšen na místě přístupném všem uživatelům bytů a nebytových prostor.

Čl. 4

Informační zařízení

Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu, a to po celou dobu nájemního poměru.

Vývěsky, nápisy, informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích, stěnách budov, tak i uvnitř objektu mohou být umístěna jen po předchozím písemném souhlasu vlastníka.

Objekty, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, může nájemce těchto prostor po předchozím souhlasu vlastníka v přiměřeném rozsahu opatřit obchodním jménem, znamením či značkou. Při skončení nájmu odstraní nájemce veškerá znamení, označení, jmenovky apod., kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Úklid ve společných prostorech domu zajišťuje vlastník domu nebo správce. Úhrada za úklid společných prostor domu je zahrnuta do ceny plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytových prostor a rozúčtuje se dle smluvních ujednání jednotlivým nájemcům bytů a nebytových prostor.

Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví uživatelé bytů a nebytových prostor. Uživatelé bytů a nebytových prostor se mohou dohodnout, že úklid společných prostor domu zajistí svépomocí. Pokud si se souhlasem vlastníka zajišťují uživatelé bytů a nebytových prostor úklid společných prostor domu sami, neplatí úhrada za jejich úklid.

Uživatelé bytů a nebytových prostor a osoby, které s nimi byt a nebytový prostor užívají nebo které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorech domu.

Čištění společných prostor domu se provádí způsobem zdravotně nezávadným. Schody, chodby a výtahové kabiny je nutno mýt nejméně jednou týdně. Stejně často je třeba zametat a čistit, volné prostory ve sklepě, na půdě a průjezdy, čistit zábradlí a domovní dveře.

Alespoň jednou za půl roku je třeba čistit schodištní osvětlovací tělesa, schodištní okna a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.

Odpad se ukládá pouze do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována co nejvyšší čistota, a aby nedošlo k poškození majetku třetích osob. Nádoby na odpad musí být umístěny na takovém místě přístupném uživatelům domu, kde nezpůsobují hygienické a estetické závady a odkud je lze vynášet ke sběrným vozům.

Uzamyká-li se dům v denní dobu, je třeba, aby v den určený pro svoz odpadu byl dům ve stanovenou dobu odemčen a přístupný osobám provádějícím vynášku a

svoz odpadu, nebo vynést nádoby v určený den a danou hodinu před dům.

Domovní světlíky musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat v nich palivo, nebo jiné předměty a odhazovat do nich odpad.

Větrání bytů, nebytových prostor do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud tomu tyto prostory nejsou určeny.

Sníh z teras a balkonů ve výhradním užívání uživatele bytu a nebytových prostor jsou povinni odklízet tito uživatelé.

Čl. 6

Ostatní zařízení v domě

Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.

Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu z důvodu havárie apod., musí zajistit, aby jejich opětné otevření bylo všem uživatelům bytů a nebytových prostor včas oznámeno.

Připojování se k elektrickým rozvodům ve společných prostorech domu k soukromým účelům je zakázáno.

Technické zařízení v domě (domácí telefony, videotelefony, zvonky, STA, klimatizace, vzduchotechnika atd.) je zakázáno odpojovat, demontovat a neodborně opravovat. Jakoukoli závadu na tomto zařízení je nutné hlásit vlastníkovi domu nebo správci.

Čl. 7

Klíče a jejich užívání

Každý uživatel bytu a nebytových prostor má právo na dodání dvou klíčů od hlavních vstupních dveří do domu (domovní klíč), dvou klíčů od bytu, jednoho klíče od zadních vstupních dveří do domu (domovní klíč), jednoho od

domovní schránky, klíče od kočárkárny, kolárny a společných předsklepních prostor a od výtahu, pokud se tyto v domě vyskytují.

Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu, zejména v době nočního klidu.

Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat správci domu všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. 8

Praní a sušení prádla

Uživatel bytu a nebytových prostor používá prádelnu podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou všech uživatelů bytů a nebytových prostor. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, stanoví pořadí správce domu, přitom přihlíží k počtu členů jednotlivých domácností. Určené pořadí se v domě zveřejní a uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni se jím řídit.

Se zařízením prádelny je nutno zacházet s co největší šetrností a dodržovat pokyny k provozování zařízení. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny, strop a stěny nebyly zbytečně poškozovány párou. Větrání do vnitřních prostor domu je nepřípustné.

Po použití prádelny je uživatel bytu a nebytových prostor povinen ji řádně uklidit a odevzdat bezodkladně osobě určené správcem domu. Tato osoba zkontroluje stav zařízení, popřípadě stav elektroměru, vodoměru apod.

Poplatek za užívání domovních prádelen vybavených mechanickým zařízením se řídí příslušným zákonem, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Správce domu je povinen provádět vyúčtování a rozúčtování nákladů za používání tohoto zařízení podle evidence za tímto účelem v domě vedené.

V bytech a v nebytových prostorech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li tím ke zhoršení stavu užívaného bytu nebo nebytového prostoru ani k závadám v odběru teplé vody, a dále za předpokladu, že nepůsobí nadměrný hluk.

V prádelně, v bytech a nebytových prostorech je dovoleno používat strojního zařízení (praček, ždímaček apod.) pouze v době od 6.00 hod. do 22.00 hod., tj., mimo dobu nočního klidu.

Prádlo se suší v určených sušárnách. Tam, kde nejsou zřízeny, může se sušit i na půdě. Prádlo lze sušit i mimo dům v místech k tomu určených. V době mrazů nesmí být půdní okénka a okna v sušárnách otevřena. Uživatelé prádelen a sušáren jsou povinni zajistit krátkodobé a intenzivní větrání těchto místností. Pro používání sušáren nebo jiných prostor určených k sušení prádla platí obdobná ustanovení Domovního řádu, jako pro používání prádelen.

Čl. 9

Sklepy a ukládání paliva

Sklepy a sklepní koje jsou určeny k ukládání movitých věcí nájemců bytů. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, musí uživatel bytu a nebytových prostor učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.), zápachu nebo rozšiřování hmyzu a hlodavců. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.

Uživatel bytu a nebytových prostor, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen postarat se ihned o jeho úklid a očištění společných prostor domu, a po zametení je opláchnout vodou.

Ukládání předmětů ve společných prostorách sklepů je zakázáno.

Čl. 10

Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí

V oknech do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat žádné předměty. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat, a to ani v ostatních oknech a balkonech. Sušit prádlo na balkonech, lodžích a terasách (dále jen „balkóny“) vedoucích do ulic a na náměstí je přípustné pouze do výšky krytého (částečně zakrytého) zábradlí.

Je zakázáno instalovat rámové konstrukce na věšení prádla na okna a balkóny vedoucí do ulic a na náměstí. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené prádlo nestínilo okna jiných bytů nebo nebytových prostor.

Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty (např. koberce, rohožky, matrace, šaty, obuv apod.) je možno pouze na místech k tomu určených, a to tak, aby nedocházelo k poškozování majetku uživatelů bytů a nebytových prostor a ostatních třetích osob.

Čl. 11

Klid v domě

Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní uživatele domu a ostatní třetí osoby užívající dům (např. nadměrným hlukem, zápachem, kouřem, otřesy apod.)

Vlastník domu a uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni zabezpečit, aby se při provozu zařízení zamezilo vzniku a šíření hluku, jehož se lze vyvarovat. To platí i pro jinou činnost, při níž může vznikat hluk.

Hlučnost projevu osob se musí omezit na míru přiměřenou místu pobytu a jeho podmínkám. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. je každý povinen dodržovat noční klid.

Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni odrušit elektrické spotřebiče, působí-li poruchy příjmu rozhlasových nebo televizních přijímačů ostatním uživatelům.

Čl. 12

Domácí zvířata

Uživatel bytu a nebytových prostor má právo v souladu s právními předpisy chovat v bytě nebo nebytovém prostoru zvíře, nepůsobí-li chov ostatním uživatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě (hluk, nečistotu apod.). Pokud chov zvířat způsobí znečištění společných prostor, je povinností chovatele toto znečištění ihned odstranit. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu, uhradí uživatel bytu a nebytových prostor toto zvýšení nákladů.

Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorech domu nebo balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.

Je zakázáno venčení chovaných zvířat ve společných dvorcích, dvorech, zahradách atd. a jejich volné pobíhání po domě.

Čl. 13

Garážování motorových vozidel

Parkování a garážování motorových vozidel na dvorech a zahradách obytných domů je zakázáno. Výjimku může povolit vlastník pozemku v místech, kde jsou pro to vhodné, zejména bezpečnostní podmínky a nebude tím rušeno užívací právo ostatních uživatelů bytů a nebytových prostor.

Osoba, která parkuje či garážuje motorové vozidlo na dvorech a zahradách obytných domů je povinna dodržovat

příslušná ustanovení Domovního řádu. Dále je povinna udržovat garáž a její bezprostřední okolí v takovém stavu, aby nebyl narušován vzhled okolí. Osoba, která parkuje či garáží motorové vozidlo, je povinna zajistit takový stav vozidla, aby nedošlo k požáru či znečištění okolí. V garáži je dovoleno provádět jen drobné úpravy vlastního vozidla. V garáži je dovoleno uvádět v chod motor vozidla jen v nezbytně nutné míře. Po nastartování musí vozidlo neprodleně opustit prostory garáže. Nepřipouští se delší chod motoru naprázdno ani v garáži ani ve společných prostorech domu.

Uživatel garáže nebo osoba, která parkuje či garáží motorové vozidlo je povinna dbát na to, aby při provozu vozidla nezatěžovala ostatní uživatele bytů a nebytových prostor zejména nadměrným hlukem, výfukovými plyny a nečistotou.

V garáži je zakázáno manipulovat se zdroji ohně, ať již s chráněným nebo nechráněným plamenem, se žhavíciemi nebo žhnoucími předměty jakéhokoli druhu a povahy. V garáži je zakázáno kouření.

V garáži je zakázáno skladování pohonných hmot v jakémkoliv množství.

Čl. 14 Požární ochrana

Každý je povinen se zdržet všeho, čím by mohl zvýšit riziko požáru, způsobit požár, anebo ohrozit zdolání požáru.

Každý, kdo zpozoruje požár, je povinen jej za pomoci dostupných hasicích prostředků uhasit nebo provést nutná opatření k zabránění jeho šíření.

Požár, který nelze uhasit je povinen každý, kdo jej zpozoruje, ihned ohlásit na městskou ohlašovnu požárů (číslo telefonu 150) a sdělit, kde hoří, co hoří, jména a číslo telefonu. Uživatelé se musí vyvarovat takové činnosti, která by mohla podnítit vznik paniky. Požární poplach se vyhláší zavoláním: HOŘÍ

Důležitá telefonní čísla:

Tísňové volání	112
Hasiči	150
Policie	158
Městská policie	156
Rychlá lékařská pomoc	155

Čl. 15 Používání výtahu v domě

Osobní nebo nákladní výtah v domě není určený jako evakuační. Děti do 6 let smějí výtah používat pouze v doprovodu rodičů. Uváznutí osob ve výtahové kabině je nutné hlásit servisní firmě, není dovoleno osoby vyprošťovat neodborným způsobem. Jakékoliv zásahy do zařízení výtahu není dovoleno. Ve výtahu se nesmí kouřit. Výtah se nesmí přetěžovat.

Čl. 16 Kamerové systémy

Kamerové systémy v domech mohou být instalovány a užívány v souladu a za podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění, s písemným souhlasem vlastníka a pouze za účelem ochrany majetku, prevence proti nežádoucím a protiprávním jevům.

Čl. 17
Závěrečná ustanovení

Nedodržování ustanovení tohoto Domovního řádu ze strany uživatelů bytů a nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města České Budějovice bude považováno jako porušení povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku a mohou být důvodem pro ukončení nájemního poměru výpovědí z nájmu.

Pokud je město členem společenství vlastníků příslušného domu, jsou jeho zástupci ve společenství vlastníků povinni prosazovat, aby toto společenství ve svých pravidlech správy domu akceptovalo podmínky obsažené v tomto Domovním řádu.

Domovní řád schválila Rada města České Budějovice dne 13. listopadu 2017 svým usnesením č. 1588/2017 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2018

Zároveň se ruší Domovní řád ze dne 1. července 1995.

Ing. Jiří Svoboda v. r.
primátor

Ing. Jaromír Talíř v. r.
náměstek primátora