

# DOMOVNÍ ŘÁD PRO DOMY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY V MAJETKU MĚSTA ÚVALY

## ČÁST I. OBECNÁ USTANOVENÍ

### Článek 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád doplňuje právní vztahy mezi vlastníkem domovních objektů Městem Úvaly (dále jen „pronajímatel“) a nájemci bytů a nájemci nebytových prostor (dále jen „nájemce“).
2. Základní práva a povinnosti obou smluvních stran vyplývají ze zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### Článek 2 ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Byt** je prostorově oddělená část domu, která slouží k bydlení.
2. **Nebytový prostor** je oddělená část domu, která není bytem nebo příslušenstvím bytu (nebytového prostoru) či příslušenství nemovitosti.
3. **Součástí bytu (nebytového prostoru)** je vše, co k němu podle jeho povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím byt (nebytový prostor) znehodnotil, zejména
  - nenosné příčky,
  - vnitřní omítky nosných konstrukcí,
  - vnitřní strany oken včetně balkónových,
  - u zasklených lodžii celé balkónové dveře a okno včetně vnitřku lodžie a jejího zasklení,
  - celé vstupní dveře bytu včetně zárubní,
  - vnitřní dveře,
  - bytové jádro (bez stoupacích potrubí, uzavíracích ventilů a vzduchotechnického průchodu včetně tzv. světlíku),
  - ležatá potrubí studené a teplé vody po uzavírací ventily (včetně vodoměrů),
  - ležatá potrubí odpadu až k stoupacímu potrubí,
  - podlahová krytina a nenosné vrstvy podlahy (bez nosných částí stropu),
  - vnitřní elektroinstalace od elektroměru,
  - vnitřní osvětlení,
  - slaboproudé rozvody (zvonek a vnitřní telefon) od rozvodného panelu na chodbě,
  - připojení ke společné televizní anténě od bytové zástrčky,
  - povrchy těles ústředního topení a rozvodů ústředního topení,
  - tělesa ústředního topení včetně uzavíracích ventilů
3. **Příslušenstvím bytu (nebytového prostoru)** jsou vedlejší prostory či místnosti určené k užívání s bytem (nebytovým prostorem), například sklep, sklepní koje, spižárna či komora umístěná mimo byt (nebytový prostor).
4. **Příslušenství nemovitosti** je vše, co je funkčně spjato s nemovitostí a není bytem (nebytovým prostorem) a jejich příslušenstvím či součástí; jde zejména o části k tomu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, půdy, rozvody tepla a teplé vody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části rozumí příslušenství domu (např. studny, oplocení atp.) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

### Článek 3 UŽÍVÁNÍ BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt nebo nebytový prostor a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu řádné plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu.
2. Nájemce je povinen užívat byt nebo nebytový prostor, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, využívat služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a dodržovat platné předpisy s tím související. Je povinen zachovávat obecně platné zásady soužití a ustanovení tohoto domovního řádu. Společně s pronajímatelem vytvářet podmínky zaručující všem nájemcům i osobám žijícím s nájemci ve společných domácnostech nerušené užívání bytů nebo nebytových prostorů, společných prostor a zařízení domů.
3. Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli do jednoho měsíce všechny skutečnosti (jedná se zejména o počet osob v domácnosti apod.) rozhodné pro stanovení výše nájemného za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

### Článek 4 UDRŽOVACÍ POVINNOST NÁJEMCE

1. Na své náklady je nájemce povinen řádně a včasné provádět údržbu a drobné opravy v bytě a práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenstvím a vybavením.
2. Běžnou údržbou bytu a nebytového prostoru se rozumí udržování a čištění bytu nebo nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení bytu či nebytového prostoru, které se provádí obvykle při užívání bytu nebo nebytového prostoru; jde zejména o opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou bytu nebo nebytového prostoru rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
3. Podle věcného vymezení drobné opravy bytu a nebytového prostoru jsou
  - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
  - c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

- f. opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
  - g. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
  - i. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
4. Škody a závady v bytě nebytovém prostoru či v/na domě, které způsobil nájemce nebo osoby s ním žijící ve společné domácnosti je povinen neprodleně odstranit na své náklady.
  5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli závady a překážky, které brání normálnímu užívání bytu.
  6. Nezajistí-li nájemce včasné provedení drobných oprav a odstranění závad, které brání ostatním nájemcům v nerušeném užívání bytu, může pronajímatel zajistit nápravu po předchozím písemném upozornění sám a vynaložené prostředky na nájemci požadovat.

#### Článek 5 STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v nemovitosti, kde je nájemcem, zejména v bytě nebo nebytovém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele. Jedná-li se o stavební úpravy nebo změny, u kterých je podle zvláštních předpisů vyžadován písemný souhlas dalších orgánů či organizací, je povinností nájemce si tento souhlas zajistit. Jde zejména o stavební povolení na základě projektové dokumentace při dispozičních změnách v bytě nebo nebytovém prostoru, zřizování nebo změně plynových, elektrických a vodovodních rozvodů a osazování spotřebičů trvale připojených na tyto sítě, u kterých je k připojení vyžadován souhlas příslušné organizace. Dále pak o vysekávání otvorů do komínů, zadržování nebo vybourávání oken, přemísťování dveří, odstraňování a budování přiček apod.
2. Nájemce je povinen mít písemný souhlas pronajímatele pro umístění satelitní, televizní a rozhlasové antény a antény pro občanské radiostanice na plášť domovního objektu. Následné škody vzniklé nesprávnou instalací je povinen urychleně a na vlastní náklady odstranit.

#### ČÁST II. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 6 SPOLEČNÉ PROSTORY A ZAŘÍZENÍ

1. Společné prostory a zařízení nemovitostí, kde je sjednán nájem se mohou využívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Z jejich užívání nesmí být žádný nájemce vyloučen ani omezován. To znamená, že společné prostory (vchody, chodby, včetně sklepních, schodiště, společné pudy, průjezdy a jiné), musí být všem přístupné.

2. Umísťování a odkládání jakýkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je prostor určen anebo s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Komunikační prostory (schodiště a chodby), které vedou od jednotlivých bytů k východu z objektu, jsou únikovými cestami v případě požáru. Nesmí být na nich umístěny žádné předměty.
4. Pro umísťování dětských kočárků a jízdních kol slouží kočárkárny, pokud je možné je ze společných prostor vyčlenit.
5. Parkování motorových vozidel (motocyklů) v domovních objektech, případně v jejich bezprostřední blízkosti, je zakázáno a z požárního hlediska nepřijatelné.
6. Ve všech společných prostorách platí ZÁKAZ KOUŘENÍ.
7. Nájemci jsou povinni zejména
  - a. umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní ochrany,
  - b. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - c. zabezpečit aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
8. Je zakázáno vstupovat na střechy domů, šachet či světlíků bez písemného souhlasu pronajímatele.
9. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
10. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.

#### Článek 7 ZASJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu.
2. Pokud jsou schválena pravidla k úklidu domu svépomocí všemi nájemci, jsou nájemci bytů povinni rovným dílem se podílet na pravidelném úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích těles a zařízení, vchodových dveří, úklid stanoviště odpadních nádob. Odpovědnost za úklid ve stanoveném čase musí být jmenovitě zveřejněna ve vstupním prostoru takovým způsobem, aby byla vyloučena pochybnost o tom, kdo úklid provádí. Pokud nájemce tyto povinnosti neplní, je povinen uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady spojené se zajištěním a provedením úklidu.
3. Úklid v domě se provádí dle potřeby, nejméně však 1 x týdně, ostatní prostory dle potřeby, nejméně však 4x ročně.
4. K zajištění pořádku v domě se provádí především úklid všech společných prostor v domě. Umývají se chodby, vestibuly, schodiště, výtahové kabiny, lodžie, sklepní chodby atd. Dále se umývají okna, zábradlí, osvětlení, dveře, keramické obklady, poštovní schránky atd. Současně se provede úklid nejbližšího okolí domu, tj. zametání chodníku, průjezdů a vjezdů, úklid kolem kontejnerů nebo popelnice a sběr nečistot v přilehlých travnatých plochách. Vlastníci zvířat jsou povinni neprodleně odstranit znečištění způsobené zvířetem ve společných prostorech domu.
5. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření

6. Pokud nedojde k dohodě mezi nájemci, úklid zajišťuje pronajímatel na náklady nájemců.
7. Klepání a čištění koberců, rohožek, žíněnek, příkrývek, peřin a čalouněného nábytku je dovoleno pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od obytných prostor. Vyklepávat koberce je možné pouze v době od 8.00 do 10.00 hodin a od 15.00 do 19.00 hodin.
8. Kdo znečistí společných prostor nebo jeho znečištění zavíní (např. skládáním paliva, vozíkem, kočárkem, kolem apod.), je povinen neprodleně znečištění odstranit, jinak je povinen uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady spojené se zajištěním a provedením úklidu.
9. Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno. Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret z balkonů, oken, balkonů, lodžii nebo světlíků je zakázáno. Každý nájemce je povinen pronajímateli prokázat, kam ukládá pevný domovní odpad.
10. Domovní světlíky musí být udržovány v čistotě. Je zakázáno do nich ukládat různé předměty, ukládat odpadky, vyklepávat smetí apod.
11. Větrání bytu do vnitřních prostor domu není dovoleno.
12. Čistit obuv na chodbách, schodištích, půdách a z oken není dovoleno.

#### Článek 8 TECHNICKÉ VYBAVENÍ DOMOVNÍCH OBJEKTŮ

1. K technickému vybavení domovních objektů patří: zařízení pro měření tepla a TUV, rozvody elektrické energie, rozvody vody, domácí telefony včetně elektrických vrátných, zařízení pro příjem rozhlasového a televizního signálu, rozvody TKR.
2. Tato zařízení může nájemce využívat jen v souladu s technickými podmínkami, právními předpisy a nájemní smlouvou. Nesmí být zneužíváno.

#### Článek 9 UZÁVĚRY VODY A PLYNU, KANALIZAČNÍ ČISTÍCÍ OTVORY, KOMÍNOVÁ DVÍŘKA A PODOBNÁ ZAŘÍZENÍ

1. Hlavní uzávěry vody, kanalizační čistící otvory, komínová dvířka a podobná zařízení, pokud jsou ve společných prostorech, musí být z důvodu možných havárií přístupná.
2. Jsou-li tato zařízení v místnostech nebo v jejich příslušenství přidělených k výhradnímu užívání určitého nájemce, musí být učiněna pronajímatelem a tímto nájemcem taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup.
3. Ve vlastním zájmu by se měl každý nájemce seznámit s umístěním hlavních uzávěrů studené a teplé vody, požárních domovních hydrantů a elektrických jističů v domě pro případ zamezení následných škod při haváriích.
4. Hlavní domovní vodoměry musí být z důvodu odečtů přístupné.

#### Článek 10 KLID V DOMĚ

1. Nájemci jsou povinni užívat svůj byt či nebytový prostor tak, aby svým chováním a nadměrným hlukem neobtěžovali sousedy. Příjem televize, rozhlasu a reprodukce z ostatních zvukových zařízení nesmí znepříjemňovat život sousedům.

2. Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby bylo v době nočního klidu, to je od 22.00 do 6.00 hodin, v sobou, neděli a státem uznaných svátcích od 21.00 do 9.00 hodin, zabráněno jakémukoliv hluku. V této době je zakázáno pouštět nahlas zvuk TV a rozhlasových přijímačů, reprodukcí zvukových zařízení, hrát na hudební nástroje, zpívat, hlasitě se smát a bavit a vůbec vykonávat činnost, při které vzniká nadměrný hluk.
3. Provádět hlučné práce v domech a pozemcích příslušejících k domu jako je vrtání, broušení, práce spojené s bouráním apod. je možné pouze ve všední dny v době od 9.00 do 11.00 hodin a od 14.00 do 18.00 hodin; výjimku z tohoto zákazu může povolit písemně pronajímatel.
4. Ustanovením o klidu v domě nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, zejména zákona o přestupcích, sousedského práva podle občanského zákoníku anebo překračování hlukových limitů.

#### Článek 11 ZAMYKÁNÍ A ODEMYKÁNÍ DOMU

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22. 00 do 6.00 hodin. V případě, že se všichni nájemníci dohodnou na tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat; musí být však umožněn přístup listonoši a osobám zajišťujícím chod domu.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na odboru investic Městského úřadu Úvaly telefon 281091502, popř. na dalším určeném místě všemi nájemníky.

#### Článek 12 CHOV ZVÍŘAT V OBYTNÝCH DOMECH

1. Podmínky pro chov hospodářských zvířat a zvířat v zájmovém chovu (dále jen „zvířata“) upravují obecně závazné právní předpisy, které je chovatel povinen respektovat.
2. Zvířata se nesmí bez dohledu chovatele nebo osoby určené chovatelem pohybovat ve společných prostorách. Jejich majitelé musí učinit taková opatření, aby ostatní nájemci jimi nebyli ohrožováni ani obtěžováni. Pes musí být ve společných prostorách veden vždy na vodítku nebo mít náhubek.
3. Každý chovatel nebo jím určená osoba, která má zvíře pod kontrolou nesmí venčit zvířata ve společných prostorách domu a jeho příslušenství, zejména domovních na sportovních a dětských hřištích, pískovištích, na dvorech a na přilehlých pozemcích patřících k obytným domům, zejména tam, kde si hrají děti.
4. Každý chovatel nebo jím určená osoba, která má zvíře pod kontrolou, je povinen neprodleně odstranit nečistotu, kterou jeho zvíře způsobilo v uvedených prostorách.
5. Za zvířata umístěné v obytných domech odpovídá nájemce bytu nebo nebytového prostoru, kde je zvíře umístěno.

#### Článek 13 VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ Z OKEN, BALKONŮ A LODŽÍÍ

1. Z oken, z balkonů a lodžii obrácených do ulic není dovoleno vyvěšovat a vykládat věci či předměty nečisté a zapáchající.
2. Květináče a ostatní nádoby na květiny umístěné na okenních parapetech, balkónech, lodžii apod. musí být zabezpečeny proti možnému pádu. Je nepřípustné zalévat je tak, aby voda stékala do nižších podlaží, na chodník nebo působila jinou škodu.

ČÁST III.  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 14

1. Stížnosti nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje pronajímatel nebo správce objektu.
2. Domovní řád schválený radou města Úvaly dne 13. 10. 2008 dnem účinnosti tohoto domovního řádu pozbývá platnosti a účinnosti.
3. Tento domovní řád je vyvěšen na webových stránkách města Úvaly [www.mestouvaly.cz](http://www.mestouvaly.cz), jakož i v jednotlivých domech.
4. Tento domovní řád schválila rada města Úvaly usnesením č. R-603/2015 na svém zasedání konaném dne 15.12.2015.
5. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2016.

  
Mgr. Petr Borecký, starosta města Úvaly

Ing. Alexis Kimbembe, místostarosta města Úvaly

Dr. Vítězslav Pokorný, místostarosta města Úvaly

