

## Domovní řád

### Pravidla pro užívání a udržování domů a bytů, které jsou ve vlastnictví

#### Obce Albrechtice nad Vltavou

---

Rada obce Albrechtice nad Vltavou podle §102, ods.3) zákona č. 128/200 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 obce Albrechtice nad Vltavou jako pronajímatele bytů a nebytových prostor pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 občanského zákoníku.

#### Úvodní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti vlastníka domu, bytu (dále jen „uživatel bytu“) a ostatních nebytových prostor (dále jen „uživatel nebytových prostor“) upravuje občanský zákoník a ostatní obecně závazné předpisy.
2. Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání domů s byty, bytů, ostatních nebytových a společných prostor domu. Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby byly dům, jednotlivé byty a nebytové prostory v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování.
3. Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které užívají byt, společné prostory a zařízení v domě, tzn. Pro všechny uživatele bytů a nebytových prostor a pro všechny osoby, jimž uživatelé bytů a nebytových prostor umožní vstup do domu.
4. Pro účel Domovního řádu je jednotka označena jako byt.
5. Společnými prostory se pro účel Domovního řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, prostory pro ukládání kol, další možnosti bez konkrétního označení a chodby mezi sklepy.

#### Čl. 1.

##### Společné prostory

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány jedním nebo více nájemci.
2. Způsob využití společných prostor (chodby, schodiště, půda, parkoviště apod.) stanoví vlastník objektu. Mohou být užívány jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny není dovoleno.

3. Pořádek a čistotu ve společných prostorách zajišťují nájemníci. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
4. Čistota, úklid a údržba ve společných prostorách v domě a jeho okolí se zajišťuje v tomto rozsahu:
  - mytí, stírání schodů a chodeb, zametání dvora, udržování čistoty ve společných prostorech, ve sklepech a na půdě, čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles.
  - osvětlování schodiště, chodeb a jiných volně přístupných prostor v domě, čištění chodníků, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem.
5. Úkony uvedené v odstavci 4. si zajišťují ve společných prostorách nájemníci. V případě nesplnění povinnosti ze strany nájemce zajistí úkony pronajímatel na náklady nájemce.
6. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví nájemci bytů.
7. Domovní odpad vyprodukovaný v domácnosti nájemce je nájemce povinen třídít a ukládat do nádob, které jsou k tomu určeny. Předměty, které není dovoleno dávat do určených nádob musí nájemce odstraňovat na své náklady.
8. Nájemci jsou povinni užívat osvětlení společných prostor jen na nezbytnou dobu.
9. Na půdách není dovoleno uskladňovat jakékoliv předměty, kouřit a používat otevřeného ohně, rozdělávat půdy přepážkami. V době mrazů nesmí být půdní okna otevřena. Zodpovědnost za to nese nájemce, který půdu v danou dobu používá. Při užívání půd je potřeba dodržovat pořádek a předávat je uklizené.

## **Čl. 2**

### **Vývěsky a informační deska**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domech jen se souhlasem vlastníka. Při porušení této povinnosti vyzve pronajímatel nájemce k okamžitému odstranění.
2. Na viditelném místě v domě je umístěna informační deska, která je majetkem vlastníka.

## **Čl. 3.**

### **Komínová dvířka a hlavní uzávěry**

1. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím prostorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání některého bytu nebo nebytových prostorů, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho

domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

2. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, plynu apod. je povinna vyžádat si předem souhlas pronajímatele, rovněž musí předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům včas oznámeno.
3. Od uzamykatelných prostor v domě, od místností, kde jsou osazeny uzávěry vodovodů jsou klíče uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby, odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientačním plánu na informační desce.

#### **Čl.4**

##### **Klíče a jejich užívání**

1. Každý uživatel bytu a nebytových prostor má právo na dodání dvou klíčů od hlavních vstupních dveří do domu, dvou klíčů od bytu, jeden klíč ke každým dveřím v bytě, dvou klíčů od sklepa. Pokud se v domě vyskytují zadní vstupní dveře má právo uživatel bytu na dva klíče od těchto dveří.
2. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu, zejména v době nočního klidu.
3. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat pronajímateli bytu všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo nebytového prostoru.

#### **Čl. 5**

##### **Užívání sklepů**

1. Sklepy jsou určeny na základě charakteru domů buď k uskladnění paliva nebo jako skladový prostor domácnosti nájemce.
2. Jsou-li ve sklepě uskladněny potraviny, je nájemce povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a šíření zápachu.
3. Sklepy a dvory je zakázáno využívat jako skladiště různých věcí z domácnosti, materiálů zhoršujících prostředí v domě apod.
4. Tekutá paliva mohou být ve sklepě uskladněny jen se souhlasem pronajímatele a jen v místech přesně k tomu určených a bezpečnostně zajištěných. Nesmí se skladovat ve větším množství jak 40 litrů, musí být v kanystrech k tomu určených. Skladovat je v sudech apod. je ve sklepních prostorách a dvorech zakázáno.
5. Je-li nájemci dodáno palivo, je povinen uskladnit je v co nejkratší době, řádně vyčistit chodník, dvůr, případně další společné prostory. Skladovat dřevo, případně jiné palivo ve dvorech lze jen se souhlasem pronajímatele na dobu určitou a po přezkoumání podmínek.
6. V zimním období je povinnost mít sklepní okna řádně uzavřena. Kouření a vstup

s otevřeným ohněm do sklepa je zakázán.

7. Jakákoliv výstavba garáží, dřevěných přístřešků apod. na dvorech není povolena bez souhlasu pronajímatele nebo povolení stavebního úřadu.
8. Na dvorech není dovoleno umývat motorová vozidla ani provádět jinou činnost např. chov zvířat apod., která by znečišťovala životní prostředí, případně i ohrožovala klid a bezpečnost nájemců.

## **Čl. 6 Užívání zahrady**

1. Zahradu, která je součástí prostor přilehlých k domu má právo užívat každý nájemce domu.
2. Na zahradě je povinen každý nájemce udržovat čistotu a pořádek a zahradu užívat jen k účelům, ke kterým je určena. Jakékoliv změny mohou zde být prováděny jen se souhlasem pronajímatele.

## **Čl. 7 Domácí zvířata**

1. 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. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor, uhradí uživatel bytu a nebytových prostor toto zvýšení nákladů.
2. Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorech domu nebo dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.

## **Čl. 8 Společná ustanovení**

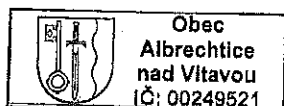
1. V oknech a na balkónech obrácených do ulic a na náves se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a podobné předměty. Proto na těchto balkónech a oknech není dovoleno instalování rámových konstrukcí na věšení prádla pod.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nesmáčela zdi nebo nestékala na ulici.
3. Nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
4. Noční klid je stanoven od 22,00 hod do 6,00 hod.


**Čl. 9**  
**Závěrečná ustanovení**

Ruší se Pravidla o užívání a udržování domů a bytů, které jsou ve vlastnictví obce Albrechtice nad Vltavou, schválena radou obce dne 17. 8. 2011.

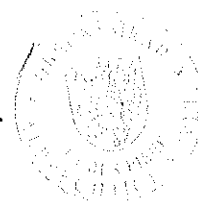
Domovní řád Pravidla o užívání a udržování domů a bytů, které jsou ve vlastnictví obce Albrechtice nad Vltavou byla schválena radou obce dne 23. 2. 2021 usnesením č. 19/2021-RO a nabývají účinnosti dnem 1.4.2021.

V Albrechticích nad Vltavou dne 24. 2. 2021



  
Hana Krippnerová  
místostarosta obce  
Albrechtice nad Vltavou

Zveřejněno na úřední desce obce: ..... 5. 3. 2021



Zveřejněno na elektronické úřední desce obce: .....