

## **Pravidla pro užívání a udržování bytových domů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku**

### **Domovní řád**

Rada města Frýdku-Místku podle § 102 odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka domů s byty a prostory sloužícími k podnikání, tato Pravidla pro užívání a udržování bytových domů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku – Domovní řád (dále jen „*Domovní řád*“).

Tento Domovní řád zároveň představuje pokyny statutárního města Frýdku-Místku jako pronajímatele bytů a prostor sloužících k podnikání pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu ustanovení § 2256 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

#### **I.**

#### **Základní pojmy**

- 1.1. Bytovým domem se rozumí dům s byty nebo dům s byty a prostory sloužícími k podnikání.
- 1.2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 1.3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy, komory).
- 1.4. Společnými částmi domu (v textu rovněž označeno jako „společné prostory“) jsou části domu určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtahy, prostory pro ukládání kol, sušení prádla a další místnosti bez konkrétního označení.

#### **II.**

#### **Užívání společných prostor domu a zařízení**

- 2.1. Společné prostory domu a zařízení se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny (zkolaudovány), a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě či ke vzniku škod.
- 2.2. Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volně.
- 2.3. Není dovoleno umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny nebo rozhodnutím vlastníka vyhrazeny.
- 2.4. Na půdě není dovoleno zejména uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného ohně.
- 2.5. Je zakázáno kouřit ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu vyhrazeny.
- 2.6. Ve společných prostorech platí zákaz pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.
- 2.7. Nájemci jsou povinni zabezpečit uložené věci ve sklepech tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 2.8. Větrání bytů, prostor sloužících k podnikání do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu tyto prostory nejsou určeny.

### **III. Protipožární opatření**

3.1. Není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm na balkonech (např. grilování, svícení svíčkou apod.).

3.2. Nájemci jsou povinni zejména:

- udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
- udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu do strojoven výtahů, k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením elektrické energie;
- zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem vzniku požáru.

### **IV. Ostatní zařízení v domě**

4.1. 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.

4.2. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, např. z důvodu havárie, musí zajistit, aby jejich opětné otevření bylo všem nájemcům bytů a prostor sloužících k podnikání včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést pouze oprávněná instituce.

4.3. Bezdůvodná manipulace s uzávěry vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s měřicími přístroji je přísně zakázána.

4.4. Zřizovat rozhlasové a televizní antény, včetně satelitních, antény vysílaček na střechách, lodžích a obvodových zdech domu lze pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka domu.

### **V. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

5.1. Nájemce bytů a prostor sloužících k podnikání a osoby, které s nimi byt a prostory sloužící k podnikání užívají nebo které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.

5.2. Úklid ve společných prostorech domu zajišťuje:

- a) pronajímatel na náklady nájemců, kdy úhrada za úklid společných prostor domu je zahrnuta do ceny plnění spojených s užíváním bytu nebo prostor sloužících k podnikání a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům bytu a prostor sloužících k podnikání nebo
- b) nájemci bytů a nájemci prostor sloužících k podnikání svépomocí, a to dle rozpisu služeb.

5.3. Čištění společných prostor domu se provádí způsobem zdravotně nezávadným suchou i mokrou cestou. Schody, chodby a výtahové kabiny je nutno čistit nejméně jednou týdně. Úklid ostatních společných prostor se provádí dle potřeby a dohody nájemců v domě.

5.4. Odpad se ukládá pouze do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována co nejvyšší čistota, a aby nedošlo k poškození majetku třetích osob.

5.5. Sněh z teras a balkonů ve výhradním užívání nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání jsou povinni odklízet tito nájemci.

## **VI.**

### **Otevírání a zavírání domu, klíče a jejich užívání**

- 6.1. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu.
- 6.2. Nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání.
- 6.3. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 hod do 6:00 hod.

## **VII.**

### **Sklepy a ukládání paliva**

- 7.1. Sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. V opačném případě uhradí nájemci náklady za případný úklid těchto prostor, deratizaci či dezinfekci.
- 7.2. Ve sklepních prostorech je nutno dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření.
- 7.3. Sklepní prostory jsou určeny k ukládání movitých věcí (např. paliva, zásob). Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, musí nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.), zápachu nebo rozšiřování hmyzu a hlodavců.
- 7.4. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.
- 7.5. Nájemce, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen postarat se ihned o jeho úklid a očištění společných prostor domu, a to suchou i mokrou cestou.
- 7.6. Ukládání předmětů ve společných prostorech sklepů je zakázáno.

## **VIII.**

### **Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí**

- 8.1. Na balkonech a lodžích může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neomezovalo ostatní nájemce a nedocházelo ke znečišťování okolí. Současně tedy je nutno dbát na to, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené prádlo nestínilo okna jiných bytů nebo prostor sloužících k podnikání.
- 8.2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 8.3. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je možno pouze na místech k tomu určených, a to tak, aby nedocházelo k poškozování majetku vlastníka budovy, nájemců bytů a prostor sloužících k podnikání a ostatních třetích osob.

## **IX.**

### **Klid v domě**

- 9.1. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní nájemce v domě a ostatní třetí osoby nadměrným hlukem.
- 9.2. Při provozu zařízení je nutno zamezit vzniku a šíření hluku, jehož se lze vyvarovat. To platí i pro jinou činnost, při níž může vznikat hluk.
- 9.3. Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hod do 06:00 hod. V této době se nájemce musí vyvarovat jakéhokoli nadměrného hluku.

**X.  
Domácí zvířata**

10.1. Nájemci mají právo v souladu s obecně závaznými právními předpisy chovat v bytě nebo prostoru sloužícím k podnikání zvíře, nepůsobí-li chov ostatním nájemcům v domě obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

10.2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu, uhradí nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání toto zvýšení nákladů.

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

10.4. Zvířata nesmí volně pobíhat ve společných prostorách.

10.5. Nájemce je povinen při chovu zvířete dodržovat platné hygienické předpisy a zásady, je povinen dodržovat a respektovat vyhlášku o čistotě a pořádku ve městě a musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní osoby v domě.

**XI.  
Závěrečná ustanovení**

11.1. Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy, a proto opakované porušování povinností v něm stanovených ze strany nájemce může být důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Opakovaným porušováním povinností se rozumí dvě a více porušení jakékoli povinnosti.

11.2. Tento Domovní řád byl schválen Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017 a nabyl účinnosti dnem 01.01.2018.