



Statutární  
město Kladno

# DOMOVNÍ ŘÁD

V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodaření s bytovými domy, byty a nebytovými prostory v majetku Statutárního města Kladna se Rada města Kladna dne 2. 5. 2006 usnesla vydat podle § 102, odst.3, zákona č.128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 200/1990 Sb. o přestupcích ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu zákona č.40/1964 Sb. Občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, tento Domovní řád.

## Článek I VYMEZENÍ POJMŮ

### 1. Vlastník domu, bytu, nebytového prostoru

Vlastníkem domu, bytu, nebytového prostoru (dále jen „vlastník“) se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí Statutární město Kladno.

### 2. Dům v majetku Statutárního města Kladna

Domem v majetku Statutárního města Kladna (dále jen „dům“) se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí dům s byty a nebytovými prostory v majetku Statutárního města Kladna.

### 3. Byt a nebytový prostor v majetku Statutárního města Kladna.

Bytem a nebytovým prostorem v majetku Statutárního města Kladna (dále jen „byt“) se pro účely tohoto Domovního řádu rozumí byt nebo nebytový prostor umístěný v domě v majetku Statutárního města Kladna nebo v domě, jehož je Statutární město Kladno spoluvlastníkem.

### 4. Správce domu, bytu, nebytového prostoru.

Správce domu, bytu, nebytového prostoru v majetku Statutárního města Kladna (dále jen „správce“) se rozumí realitní kancelář, příp. jiný právní subjekt, obstarávající na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem správu bytového domu, bytu, nebytového prostoru v majetku Statutárního města Kladna.

### 5. Nájemce bytu.

Nájemcem bytu je osoba, které na základě platné nájemní smlouvy nebo jiného platného právního titulu svědčí nájemní právo k bytu.

### 6. Nájemní smlouva.

Nájemní smlouvou přenechává vlastník nájemci byt za nájemné do užívání a to buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

Nájemní smlouva musí zejména obsahovat:

- a) příjmení a jméno nájemce
- b) označení bytu, domu, ulice a místa
- c) výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a popis vybavení bytu nebo odvolání na Evidenční list a Protokol o předání bytu, o vybavení bytu, počtu osob a výši nájmu a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- d) způsob platby nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- e) povinnost nájemce seznámit se a řídit se ustanoveními tohoto Domovního řádu
- f) určení doby trvání nájmu
- g) datum uzavření nájemní smlouvy a podpisy nájemce a vlastníka

## Článek II

### **PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

#### 1. Právo vlastníka.

Vlastník má právo na úhradu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví nájemní smlouva, případně zvláštní právní předpis. Případy, kdy je vlastník oprávněn jednostranně zvýšit nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, stanoví zvláštní právní předpis.

#### 2. Povinnosti vlastníka.

Vlastník je zejména povinen:

- a) Předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem bytu. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že vlastník předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se vlastník s nájemcem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu.
- b) Oznámit předem písemně nájemci každou změnu týkající se výše nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- c) Provádět vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu za uplynulý kalendářní rok a výsledky vyúčtování písemně zasílat nájemcům.
- d) Zajistit v domě úklid společných prostor domu, buď
  - dodavately na náklady nájemců v příslušném domě a nebo
  - prostřednictvím všech nájemců v příslušném domě; v případě nedostatečného úklidu nájemci je vlastník oprávněn úklid zajistit dodavately na náklady nájemců.
- e) Zajistit dodavately na náklady vlastníka úklid a schůdnost chodníků přilehlých k nemovitosti, úklid podchodů a dvorů s nemovitostí souvisejících.
- f) Zajistit v domě výkon domovních prací .

#### 3. Povinnosti nájemce.

Nájemce bytu je zejména povinen:

- a) Platit nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu nejpozději do 15 dne měsíce, za který se platí nájem, není-li dohodnuto jinak
- b) Zajišťovat na své náklady řádně a včas drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu ve smyslu zvláštního právního předpisu, kterým se provádí občanský zákoník.

- c) Neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu vlastníka, a to ani na svůj náklad.
- d) Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má vlastník právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- e) Oznámit bez zbytečného odkladu vlastníkovu potřebu těch oprav v bytě, které má provést vlastník a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- f) Písemně oznámit vlastníkovu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
- g) Užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- h) Při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

### Článek III DOMOVNICKÉ PRÁCE A JEJICH ZAJIŠTĚNÍ

#### 1. Domovnické práce.

Pro potřeby tohoto Domovního řádu se domovnickými pracemi rozumí zejména:

- a) provádění drobné údržby ve společných částech domu (výměna žárovek, pojistek apod.)
- b) kontrolování stavu domovních vodoměrů, plynometrů, elektroměrů a měřičů tepla, vedení evidence závad a jejich odstraňování
- c) neprodlené podávání informací příslušné určené osobě o všech závadách, poruchách a haváriích v domě, dodržování protipožárních předpisů a funkčnosti domovních zvonků
- d) provedení nezbytně nutných zásahů, kterými se při vzniku havárie zabrání dalším škodám na domě a jeho vybavení
- e) zabezpečení úschovy klíčů od hlavních uzávěrů vody, plynu, od uzavřených společných prostor (prádelna, sušárna, mandl), od vstupu na střeche ap. a uvedení místa jejich uložení na orientační tabuli nebo nástěnce v domě
- f) půjčování klíčů od uzavřených společných prostor, dohlížení na provoz a pořádek v těchto prostorách a vybírání poplatků za jejich používání
- g) vyvěšování obecně závazných vyhlášek Města a jiných důležitých sdělení na místě k tomu určeném, sledování počtu osob skutečně bydlících v jednotlivých bytech a neprodlené hlášení všech zjištěných změn
- h) neodkladné umožnění vstupu do domu oprávněným osobám na požádání

#### 2. Zajištění domovnických prací.

Domovnické práce v jednotlivých domech zajišťuje v plném rozsahu správce domu na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem, a to buď sám nebo prostřednictvím domovníka.

#### 3. Domovník, základní povinnosti.

- a) Domovník je osoba bydlící v domě, která uzavře se správcem domu dohodu o výkonu činnosti domovníka.
- b) Na základě dohody se správcem domu je domovník pověřen zajištěním domovnických prací a dohledem nad dodržováním Domovního řádu, případně jiných předpisů souvisejících s provozem domu, a včasným informováním správce o všech okolnostech narušujících řádný provoz domu.

- c) Na základě dohody se správcem domu je domovník povinen označit svůj bytový zvonek, poštovní schránku a byt nápisem „Domovník“.

## Článek IV PROVOZ DOMU

### 1. Otevírání a uzavírání domu.

- a) V době od 6.°° hod. do 22.°° hod. je dům uzavřen, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.
- b) V době od 22.°° hod. do 6.°° hod. je dům uzamčen. Je-li v domě určena osoba, která zabezpečuje otevírání domu, musí být do jejího bytu zaveden od domovních dveří zvonek. Pokud je otevírání domu zajištěno jinak, musí být na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti umístěno upozornění, jak je přístup do domu zajišťován.

### 2. Užívání společných prostor a zařízení.

- a) Společné prostory a zařízení se užívají jen k účelu, pro který byly kolaudovány.
- b) Vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy, dvory a jiné prostory se udržují stále volné a průchodné a osvětlují se tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v nich se zdržujících.
- c) Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.
- d) Úklid společných prostor zajišťuje vlastník v souladu s čl. 2., odst. 2 písmeno d) tohoto Domovního řádu.

### 3. Praní, sušení a mandlování prádla.

- a) Prádelnu smí užívat pouze nájemce bytu a příslušníci jeho domácnosti.
- b) Prádelnu, sušárnu a mandl užívají nájemci na základě vzájemné dohody. Nedojde-li k dohodě, stanoví pořadí správce, popř. domovník.
- c) Po použití prádelny, sušárny a mandlu je nájemce povinen řádně použité prostory uklidit, vybavení vyčistit a klíče bez odkladu odevzdat domovníkovi, nebo správci, který zkontroluje stav zařízení a zaeviduje stav příslušného elektroměru, vodoměru, příp. plynoměru.

### 4. Sklepy a jejich užívání.

- a) Ve sklepech a sklepních prostorách, příslušejících k jednotlivým bytům resp. nebytovým prostorám, ukládají nájemci věci podle vlastní úvahy. Skladuje-li ve sklepě nájemce potraviny, je povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. Při skladování hořlavých a požárně nebezpečných látek jsou nájemci povinni dodržovat veškeré protipožární předpisy a směrnice.
- b) Kouření a používání otevřeného ohně je ve sklepech a sklepních prostorách zakázáno.
- c) Nájemce, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen se bez odkladu postarat o jeho uložení do sklepa a řádné uklizení chodníku, příp. společných prostor domu.
- d) Roztloukat uhlí či štípat dříví je povoleno pouze ve sklepě či jiném místě vyhrazeném správcem (např. dvůr) a to pouze v době od 6.°° do 22.°° hod.

### 5. Vyvěšování a vykládání věcí.

- a) Při vyvěšování prádla v oknech a na balkonech je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
  - b) Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání je potřeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
  - c) Instalovat pod okna bytů konstrukce sloužící k sušení drobného prádla nebo jiné konstrukce (televizní a satelitní antény apod.) je možné pouze se souhlasem vlastníka.
6. Klepání a čištění předmětů.
- a) Vyklepávání a vytřepávání jakýchkoliv předmětů v domě je možné pouze za podmínky, že ostatní nájemníci nebudou rušeni hlukem a prachem a že v domě nedojde ke znečištění společných prostor. Pokud je v domě vymezen prostor k vyklepávání a vytřepávání, je nájemce povinen provádět vyklepávání a vytřepávání pouze v tomto prostoru.
  - b) Pokud dojde ke znečištění v důsledku vyklepávání a vytřepávání, je nájemce povinen neprodleně znečištění odstranit.
7. Klid v domě.
- a) Nájemci bytů jsou povinni se trvale chovat tak, aby nerušili ostatní nájemce nadměrným hlukem.
  - b) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době od 22. °° hod. do 6. °° hod. byl zachován noční klid a zabráněno vzniku nadměrného hluku.

#### Článek V SPOLEČNÁ A ZÁVĚRČNÁ USTANOVENÍ

1. Vybraná ustanovení tohoto Domovního řádu platí obdobně jak pro byty, tak i pro nebytové prostory.
2. Spory ve vzájemných vztazích vyplývajících z tohoto Domovního řádu řeší správce příp. vlastník prostřednictvím Odboru investic a správy majetku Magistrátu města Kladna, nepřísluší-li spor Odboru správnímu Magistrátu města Kladna či soudu.
3. Porušení povinností nájemce, které vyplývají z tohoto Domovního řádu, může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu, pokud takovým porušením bude naplněn výpovědní důvod dle zákona 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Porušení povinností nájemce, které vyplývají z tohoto Domovního řádu, může být kvalifikováno jako přestupek, pokud dojde k naplnění skutkové podstaty některého z přestupků dle zákona č. 200/1990 Sb. o přestupcích.
4. Správce je povinen zajistit, aby tento Domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě příslušném všem obyvatelům domu, pokud možno poblíž hlavního vchodu domu.
5. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 2.5.2006. Dnem vydáním tohoto Domovního řádu se ruší Domovní řád vydaný Radou města Kladna dne 10.4.2006.

**Ing. Dan Jiránek**  
**primátor Statutárního města Kladna**

**Ing. Miroslav Bernášek, Antonín Kajgr, Mgr. Miroslav Vacek**  
**náměstci primátora Statutárního města Kladna**