

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice

Článek 1 Úvodní ustanovení

Město České Budějovice (dále v textu "vlastník") svěřilo správu bytových a nebytových objektů a zařízení ve svém majetku Podniku bytového hospodářství města Českých Budějovic (dále jen "PBHM").

Domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz těchto objektů a zařízení, pořádek i zachování dobrých vzájemných vztahů mezi občany.

Domovní řád je v souladu se zák. č. 40/1964 Sb. - občanským zákoníkem - ve znění zákona č.509/1991 Sb. a vyhláškami vydanými městem České Budějovice. Cílem jeho vydání je dosáhnout řádného užívání a ochrany domů a bytů, nebytových prostor, jakož i společných prostor a zařízení v domě, přilehlých pozemků, veřejných prostranství a podobně.

Plný rozsah práv a povinností pronajímatele i nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a tento domovní řád.

Článek 2 Užívání objektů a zařízení

1. Domy, objekty a jejich společné prostory (dále jen objekty) musí být udržovány v řádném stavu, aby nedocházelo k jejich znehodnocování a poškozování. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Nájemci a ostatní bydlící v domech, či užívající určitý objekt, dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.

2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru nese nájemce. Specifikace je stanovena v rámci platných předpisů a je přílohou tohoto Domovního řádu. Ostatní opravy objektu vč. společných prostor a zařízení zajišťuje PBHM. Nájemce je povinen neodkladně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení oprav.

3. Výlevky a splachovací zařízení je nutno užívat takovým způsobem, aby se předcházelo jejich ucpání.

4. Při odstěhování odevzdá nájemce příslušnému pracovníkovi PBHM svůj byt (nebytový prostor) s příslušenstvím, všemi klíči a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

5. 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 vč. příslušenství.

6. V bytech lze mít umístěno místo podnikání jak fyzické tak právnické osoby /zák. č.455/91 Sb./ pouze se souhlasem PBHM.

V bytech nelze povolit podnikání, které provází hluk, vibrace, zápach a prašnost, a při kterém se pracuje s chemikáliemi.

Článek 3

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením PBHM.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.
3. U podnikatelských subjektů podnikajících v nebytových prostorech lze umístit obchodní jméno na objektu pouze v rozsahu souhlasu PBHM.

Článek 4

Společné prostory a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory a podobně, je nutno udržovat volné.
2. Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol může vyhradit PBHM na vhodném místě, je-li toho zapotřebí a je to proveditelné, zvláštní prostor. Umístování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorech (například pod schodištěm, na chodbách a pod.) je přípustné jen se svolením PBHM. Ve vnitřních společných prostorech objektů je zakázáno umístit motorová vozidla.
3. Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má PBHM. Provádění úklidu zajišťuje prostřednictvím nájemců. Úklid je možno zajistit i prostřednictvím jiných osob za úhradu. Schody a chodby je nutno umývat podle potřeby, nejméně 1 x týdně, stejně často je třeba zametat a čistit ostatní plochy společných prostor v objektu. Zavíní-li nájemce bytu znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady. O možných výjimkách z provádění úklidu rozhoduje PBHM až po vyčerpání všech možností zajištění úklidu nájemcem (i druhou osobou). Při úklidu společných prostor domu se nájemci řídí rozpisem v domě, který si stanoví sami nebo je proveden pověřeným pracovníkem PBHM. V případě, že PBHM zřídil v domě funkci domovníka, řídí se též pokyny domovníka. Pokud bude nájemce v prodlení s úklidem déle než tři dny, má PBHM právo po upozornění zajistit úklid náhradním způsobem a náklady vyúčtovat nájemci.
4. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společných prostor a zařízení zcela nebo zčásti, je povinností PBHM vyrozumět nájemce a taková omezení zkrátit na dobu co nejkratší.
5. Smetí, odpadky a vychladlý popel se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.
6. Veškerá zařízení v objektu je možno čistit jen vhodnými prostředky.
7. Nájemci jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení společných prostor, proti mrazu (například potrubní rozvody, teplovodní ohřívače, splachovače, radiátory a pod.), zejména zavíráním oken a dveří.
8. Údržbu zařízení pro civilní ochranu objektu zajišťuje PBHM podle zvláštních předpisů.
9. Ve společných prostorech a zařízeních objektů je zakázáno kouření, užívání alkoholu a omamných látek.
10. Je zakázáno poškozování trávníků a keřů v okolí domů a omítek domů.

Článek 5

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu PBHM, případně bez povolení Úřadu města České Budějovice - stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové nebo jiná vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místností, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod. Vlastník je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez souhlasu PBHM byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.

2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem PBHM a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Pokud nájemce zřídí anténu bez souhlasu PBHM, může tento rozhodnout o jejich odstranění nebo přemístění na náklady zřizovatele.

Článek 6

Praní, sušení a mandlování prádla

1. Prádelnu, sušárnu nebo mandlovnu může užívat každý nájemce bydlící v domě, kde se nachází, příp. nájemci jiných domů, pro které je toto zařízení určeno. Prádelny se užívá v pořadí stanoveném dohodou mezi nájemci, dle rozpisu PBHM, popř. domovníka.

2. Užívání prádelny a mandlovny v době nočního klidu není dovoleno.

3. S příslušným zařízením je nutno zacházet s největší šetrností. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány mokrem a párou. Větrání do vnitřních prostor objektu je nepřipustné. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby prádelní vpusti. Užívající ručí za veškeré škody způsobené jím samotným nebo osobami, které s jeho souhlasem měly přístup do těchto prostor. Je třeba dodržovat provozní řád prádelny a mandlovny, který zde vlastník vyvěsí.

4. Po skončení práce uživatel prádelnu, sušárnu či mandlovnu, včetně jejich zařízení, řádně uklidí a vyčistí a klíč odevzdá osobě k tomu určené.

5. PBHM je povinen udržovat zařízení prádelny, sušárny a mandlovny v řádném stavu v souladu s bezpečnostními předpisy. V prádelnách a ostatních společných prostorách je zakázáno používat vlastní pračky, ždímačky a pod., jakož i ostatní elektrické spotřebiče, pokud není s PBHM dohodnuto jinak.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

1. V oknech a na balkonech obrácených do hlavních ulic a na náměstí není dovoleno instalovat zařízení na sušení prádla na okna a vnější stranu balkónového zábradlí, vykládat a vyvěšovat prádlo nebo jiné věci.

2. Na balkonech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce. Při sušení prádla je nutné dbát na to, aby nedocházelo ke znečišťování okolí.

3. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.

4. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek apod. je možno vyklepávat pouze na místech k tomu určených. Prostor, který byl při vyklepávání nájemcem znečištěn, musí být po skončení těchto prací řádně vyčištěn.

5. Vyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkonů nebo světlíků není dovoleno.

6. Není dovoleno čistit obuv z balkonů, oken, a to ani oken světlíkových.

Článek 8

Půdy

1. Užívání půdního prostoru je dovoleno jen se souhlasem PBHM.

Článek 9

Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.

2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství k objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se PBHM o to, aby byly každému oprávněnému nájemci zpřístupněny.

3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních boxů je nutně dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

4. V objektech vytápěných tuhými palivy jsou sklepní prostory určeny převážně k ukládání tohoto paliva. Není-li v objektu sklep, postará se PBHM o jiné místo k ukládání paliva.

5. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se ihned postarat o jeho uložení na určené místo a řádné očištění chodníku a společných prostor.

6. V bytě, na schodech, chodbách, balkonech a pod. se nesmí štípat dříví ani roztloukat uhlí. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepě, jestliže je pro tento účel vyhrazeno jiné místo.

Článek 10

Garáže a jejich užívání

1. Garáže a garážová stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byly vybudovány. Musí být udržovány v čistotě a pořádku. Bez souhlasu PBHM není dovoleno pronajímat garáže ani garážová stání jiným osobám.

Článek 11

Technické vybavení budov

1. Technické vybavení budov (výtahy, telefony, pračky, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedinečně za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení budov není dovoleno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů).

2. Vstupovat na střechu nebo terasu může jen oprávněná osoba se souhlasem PBHM.

3. Komínová dvířka, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy přístupná.

4. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání jednomu nájemci, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

Článek 12

Klid v objektech a jejich okolí

1. Nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci apod., jsou povinni chovat se v objektech a jejich okolí tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí nájemce vyvarovat jakéhokoliv hluku. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z magnetofonů, televizorů apod. a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách a pod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných vlastníkem.

3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

4. Pro nebytové prostory sloužící k podnikatelské činnosti fyzických a právnických osob platí zvláštní zákony a předpisy (např. pokud jde o obtěžování okolí nadměrným hlukem, prachem, výpary a pod.)

5. Provoz na hřišti a v jeho okolí nesmí obtěžovat nájemce okolních domů nadměrným hlukem a prašností a nesmí při něm docházet k poškozování zařízení hřiště, přilehlých objektů, pozemků a porostů.

Článek 13

Chov a držení zvířat

Chov a držení zvířat řeší vyhláška města Českých Budějovic "O podmínkách chovu domácího, drobného hospodářského zvířectva a chovu nebezpečných a exotických druhů zvířat". Chov zvířat starších šesti měsíců chovatel oznámí PBHM prokazatelným způsobem.

Článek 14

Zavírání objektů, klíče a jejich používání

1. V obytných domech, které nemají zabudovaný automatický systém zavírání dveří po celý den, se uzamykají dveře v době od 21.00 hod. do 5.00 hod. ráno. Po uzavírací hodině je každý nájemce povinen za sebou hlavní venkovní dveře zamknout.

2. Domy s automatickým systémem zavírání musí být opatřeny zvonky do jednotlivých bytů a musí zde být dohodnut systém doručování pošty.

3. Klíče od hlavních domovních dveří zajistí PBHM jen v domě bydlícím nájemcům. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu, jsou uloženy v PBHM, příp. u pověřených osob.

Článek 15
Povinnost při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje a pod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150.

Článek 16
Závěrečná ustanovení

1. Porušování Domovního řádu bude posuzováno jako přešupek podle zákona č. 200/90 Sb. o přestupcích (ve znění pozdějších předpisů), pokud by se nejednalo o trestný čin.
2. Každý nájemce odpovídá za škodu způsobenou porušením povinností stanovených v tomto Domovním řádu (podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku).

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. července 1995.

Zdeněk Čáp
náměstek primátora města

Ing. Miroslav Beneš
primátor města

VÝŇATEK Z OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU A VYHLÁŠKY ČÍSLO 45/1964

Drobné opravy a obvyklé udržovací náklady souvisící s udržováním bytu hradí (podle § 687 odst.2 občanského zákoníku) jeho nájemce.

Drobnými opravami, souvisícími s užíváním bytů a místností nesloužících k bydlení, jsou opravy bytů, uvedených místností, jejich příslušenství a vybavení, jakož i výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení, které jsou uvedeny v příloze vyhlášky č.45/1964 Sb. a to bez ohledu na výši nákladu.

Drobnými opravami jsou rovněž jiné opravy bytů a místností, jejich příslušenství a vybavení, jakož i výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení v příloze uvedené, jestliže náklad na jednu opravu zjištěný podle platných cenových předpisů nepřevyšuje částku 50,- Kč.

Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na všechny tyto opravy.

Náklady spojené s obvyklým udržováním bytů a místností nesloužících k bydlení (dále jen "obvyklé udržovací náklady") jsou náklady za práce, které se obvykle při delším užívání provádějí, jako například malování vč. oprav omítky, odhmyzování, napouštění xyrolitových podlah, drátkování a pastování parket, udržování dřevěného obložení stěn, opravy vestavěného nábytku (opravy a výměny příčlí, zámků, nátěry).

Nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a obvyklé udržovací náklady, vznikla-li jejich potřeba dříve, než místnosti převzal, nebo jestliže vznikly jako důsledek oprav, které je povinna nést organizace.

Není-li jiné dohody hradí nájemci bytů se společným příslušenstvím náklady na drobné opravy a obvyklé udržovací náklady spojené s užíváním společného příslušenství poměrně, podle počtu osob, které v bytech bydlí. Nájemci místností nesloužících k bydlení hradí tyto náklady podle poměru plochy, kterou užívají.

**SEZNAM OPRAV A SOUČÁSTEK, JEŽ HRADÍ UŽIVATEL BYTU A MÍSTNOSTÍ
NESLOUŽÍCÍCH K BYDLENÍ, BEZ OHLEDU NA VÝŠI NÁKLADU,
(PŘÍLOHA VYHLÁŠKY č. 45/1964 Sb.)**

Sanitární zařízení:

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, vyléváku, bidetu, klozetové nádrže, zrcadla, držáku, schránek, plivátka, konzol, věšáků:
- oprava, výměna výtokového ventilu-kohoutku
- oprava, výměna sifonu a lapače tuku
- oprava odpadního a přepadního ventilu
- oprava baterie
- oprava sprchy pevné nebo hadicové
- výměna těsnění
- výměna řetízků a zátek ke všem předmětům
- oprava, výměna věšáků, vanových držáků
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel
- oprava, výměna popelníku, schránky na toaletní papír, výměna galérek
- čištění zanesených odpadních rour z bytu jen do kanalizační stoupačky
- oprava, výměna násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- zabroušení padákového sedla
- výměna těsnění, případně kuželky pro ventily
- oprava tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámců u dřezů a výlevek
- zabroušení padákového sedla
- výměna těsnění, případně kuželky pro ventily
- oprava tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámců u dřezů a výlevek

Elektrické zařízení:

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku i místní baterie, pokud patří k bytu
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých součástí

Kamna kuchyňská, pokojová, koupelnová:
(na pevná paliva):

- provádění ochranných nátěrů
- výměna roštu
- oprava, výměna táhla k roštu, popř. roštového lože
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem, oprava šamotování

- úprava, vymazání a vyhlazení topeniště,
- výměna, doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- výměna plátů
- upevňování a oprava ochranných rámců
- oprava, výměna dvířek
- oprava, výměna popelníku
- výměna kouřových rour a kolen
- oprava, výměna regulátoru tahu
- vymazání spár
- náhrada kruhových plotýnek u pokojových kamen, výměna slídy
- oprava pečících trub a plechů u kuchyňských kamen, oprava ohříváčů vody (kamnovců)

Sporáky a vařiče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka:

- oprava hořáků
- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu
- výměna a doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu
- oprava plotýnek a pečící trouby
- výměna přívodního kabelu nebo hadice
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby, pročištění plynovodních přívodek od plynoměru k spotřebičům

Ohříváče vody, plynové, průtokové a elektrické zásobníky:

- oprava, výměna membrány
- ventilů a páky
- tlakového pera
- regulačního zařízení hořáku
- rour a kolen na odvod spálených plynů
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- oprava topné patrony
- oprava termostatu

Měřič spotřeby tepla:

- oprava individuálních měřičů spotřeby tepla v bytech

Etážové topení:

- oprava, výměna napouštěcího a vypustného ventilu
- přetěsnění jednotlivých přírub
- oprava, výměna odvodušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- oprava dvířek
- výměna roštu
- výměna kouřových rour
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

Chladicí zařízení:

- výměna náplně na chladicí směsi nebo oleje
- mazání a čištění motoru a kompresoru
- výměna těsnění
- výměna rozběhového kondenzátoru
- výměna hnacího řemene
- seřízení termostatu
- oprava, výměna přívodního kabelu

Kování a zámky:

- oprava, výměna kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízku, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů.

Okna a dveře:

- tmelení oken
- menší oprava, výměna dělicích příčlí a lišt zasklených dveří
- zasklívání jednotlivých oken
- menší oprava, výměna částí obložení okenních parapetů

Podlahy:

- oprava uvolněných dlaždic do 1,5 m²
- uvolnění, výměna prahu
- upevnění, náhrada podlahových lišt

Rolety a žaluzie:

- oprava a výměna navíjecího mechanismu
- vyspravení plátna
- výměna šňůry
- oprava dřevěné svinovací rolety (žaluzie)
- oprava vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení lišt, výměna plíšků
- oprava zámku u nůžkových mříží nebo železných rolet
- výměna per u železných rolet

Telefony domácí:

- oprava, výměna telefonní šňůry
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové
- seřízení domácího telefonu