

Městys Klenčí pod Čerchovem
Úřad městyse Klenčí pod Čerchovem
Klenčí pod Čerchovem 118,
345 34 Klenčí pod Čerchovem,
IČO: 00253472

Název vnitřního předpisu:

Směrnice č. 13 domovní řád domu čp. 330

Druh vnitřního předpisu:

Domovní řád

Číslo:

1. vydání

Vydal (schválil):	Rada městyse Klenčí pod Čerchovem
Datum platnosti:	12.11.2025
Datum účinnosti:	12.11.2025
Nový předpis:	ANO
Číslo novelizace:	-
Data předchozích novelizací:	-
Derogace:	-
Podepsali:	Starosta Jan Bozděch, místostarosta Zdeněk Mífek
Datum podpisu:	12.11.2025
Odbor, oddělení, osoba odpovědná za předpis:	Tajemník úřadu
Zpracovali:	Martin Frei
Cíl (účel):	Stanovení podmínek a způsobu užívání a udržování domu s byty, bytů v domě čp. 330
Cílová skupina:	Nájemníci v domě čp. 330
Východiska, zdroje (z čeho předpis vychází):	Ustanovení níže uvedené
Databáze uveřejnění:	Elektronická a písemná evidence vnitřních předpisů
Místo uložení:	Kancelář tajemníka úřadu, dům čp. 330

Rada městyse Klenčí pod Čerchovem na 77. schůzi dne 11.11.2025 usnesením č. R77/34/2025 vydala Směrnici č. 13 domovní řád v domě čp. 330 s účinností od 12.11.2025.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podrobněji podmínky a způsob užívání a udržování domu s byty, bytů v domě čp. 330 ve vlastnictví městyse Klenčí pod Čerchovem (dále jen „městys“). Tento domovní řád zároveň představuje pokyny městyse jako pronajímatele bytů pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“). Má přispět k tomu, aby byl dům, jednotlivé byty, společné prostory domu v něm řádně užívány a udržovány, a aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí občanským zákoníkem, tímto domovním řádem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny nájemce, kteří užívají byt, společné prostory a zařízení v domě, všechny členy jejich domácnosti a dále všechny osoby (návštěvy), jimž nájemce bytu umožní vstup do budovy/domu.
3. Základní pojmy:
 - a) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje, spíž, komora).
 - b) Společnými prostory, částmi a zařízeními jsou prostory, části a zařízení v konkrétním bytovém domě. Tyto jsou určené pro společné užívání oprávněnými subjekty. Jedná se zejména o vchody, schodiště, chodby, prostory pro ukládání kol, kočárků, další místnosti bez konkrétního označení, chodby mezi sklepy atd. Ze společného užívání jsou vyloučeny půdní prostory, zařízení strojoven, vzduchotechnicky, místnosti hlavních uzávěrů a další místnosti technického zázemí domu.

Čl. 2

Užívání společných prostorů domu a zařízení

1. Společné prostory domu a zařízení se užívají jen k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny (zkolaudovány). Společné prostory domu určené ke společnému užívání nájemců (zejména vstupní dveře vchodů do domu, chodby, schodiště, kolárny, společné prostory u sklepů atd.) se udržují volné. Společné prostory vedoucí z domu jsou únikovými cestami a nesmí být zde umístěné jakékoliv věci a předměty (botníky, nábytek, kola, odložené a nepotřebné věci atd.) bránící úniku osob. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů a věcí není ve společných prostorech dovoleno. Toto jednání je v rozporu s ustanovením § 2256 odst. 2 občanského zákoníku a v rozporu s protipožárními předpisy a zakládá riziko vzniku újmy. Odkládání jakýchkoliv věcí ve společných prostorech domu činí obtíže vlastníkovvi/pronajímateli domu ve smyslu § 2291 odst. 2 občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď z nájmu bytu. Umisťování či skladování osobních věcí (kola, kočárky) je možné pouze v prostorech k tomu určených.

2. V případě umístění a odložení věci nájemcem ve společných prostorech, které k tomu nejsou určeny, nájemce, kterému věci patří, tyto neodstraní ani na výzvu vlastníka domu, je pak pronajímatel po předchozí dohodě s nájemcem oprávněn na náklady nájemce takové věci odstranit. Pokud se pronajímatel s nájemcem na odstranění takové věci nedohodnou, je pak vlastník domu (pronajímatel) oprávněn domáhat se odstranění takové věci žalobou o vyklizení. Pokud nebude znám vlastník takto neoprávněně odložené věci a ani na základě výzvy vlastníka domu nebudou věci odstraněny, pak vlastník domu takové věci bude považovat za věci opuštěné ve smyslu § 1050 občanského zákoníku.
3. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla, plynu, rozvaděčů el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázáno. Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
4. Kočárkárny a kolárny slouží pouze k ukládání kočárků a kol. Nájemci, kteří tyto prostory užívají, zodpovídají za pořádek a čistotu. Uložení věci v kočárkárnách, kolárnách, či jiných společných prostorech účelově vymezených, je na vlastní nebezpečí každého nájemce a vlastník domu neručí za případné škody na majetku či za ztráty uložených věcí.
5. Ve společných prostorech, ale i sklepních kójiích, musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání. Ve společných prostorech, ale i sklepních kójiích je zakázáno ukládat potraviny podléhající zkáze, látky snadno vznětlivé, hořlavé či jinak nebezpečné, kouřit a užívat otevřené ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, nepříjemného zápachu, hniloby, plísní apod.
6. Je zakázáno krmit holuby na parapetech oken, je zakázáno umisťovat v okolí bytových domů jakékoliv potraviny a krmit tak volně žijící kočky, potkany, hlodavce apod.
7. Ve všech společných prostorech, částech domu, sklepních kójiích je zakázáno uskláňovat jednostopá motorová vozidla, motocykly vyšších objemových tříd, elektrokola a elektrokoloběžky.
8. Je přísně zakázáno nabíjet baterie elektrokol, elektrokoloběžek ve společných prostorách domu. Pokud nájemce nabíjí tyto baterie v bytě, tak pouze za osobní přítomnosti.
9. Nájemce bytu by měl mít uzavřené pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti nájemníka, a to pro případ, že provozem své domácnosti způsobí nechtěně škodu jinému obyvateli domu (např. přetečení vody atd.)

Čl. 3

Kouření

1. Ve všech společných prostorech, částech domu je přísně zakázáno kouřit, používat otevřený oheň a rozdělávat oheň. Je zakázáno odhazovat nedopalky cigaret a předměty (láhve, odpadky apod.) z oken bytů.

2. Nájemce má právo kouřit uvnitř bytu, nesmí však pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li potřebu zvýšených nákladů na údržbu (poškození stěn v bytě a jeho zařízení, poškození společných částí domu), nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Pokud dochází opakovaně a dlouhodobě k obtěžování sousedů kouřem či zápachem, jedná se o jednání nepřipustné, hrubě porušující povinnosti nájemce.

Čl. 4

Instalace zařízení a doplňků

1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukci domu jakákoliv zařízení s předměty (např. satelity na fasádu domu, stínící zařízení apod.)
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala po fasádách.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu

1. Nájemci a osoby, které s nimi byt užívají nebo které je navštěvují, jsou povinni pravidelně udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci v domech jsou povinni se svépomocí podílet dle dohody či interně zpracovaného „rozdělovníku“ na úklidu společných prostorů.
2. Úklid ve společných prostorech domu zajišťují jednotliví nájemci domu.
3. Nájemce provádí úklid společných prostorů (tj. společná chodba na patře, schody ve směru dolů a mezipatro ve směru dolů) zametením, vytřením podlahových krytin, odstraněním pavučin na stěnách a zábradlí, a to pravidelných týdenních intervalech (1 den v týdnu), kdy se nájemníci na společné chodbě postupně střídají.
4. Nájemce provádí úklid společných prostorů (tj. společná chodba u vchodových dveří, poštovní schránky, schody do sklepních prostorů včetně společné chodby ve sklepních prostorech) zametením, vytřením podlahových krytin, odstraněním pavučin na stěnách a zábradlí, umytím společných venkovních dveří včetně jejich skleněných ploch. Úklid se provádí v týdenních intervalech (1 den v týdnu), kdy úklid zabezpečují nájemníci domu a střídají se v týdenním intervalu po jednotlivých bytech.
5. V případě, že úklid společných prostorů nebude řádně zabezpečován nájemci, bude tento úklid postoupen dodavateli úklidových služeb. Náklad za úhradu úklidu společných prostorů domu bude následně rozúčtován mezi nájemníky.
6. V případě znečištění společných prostorů (např. po stavebních úpravách, psem, kočkou apod.) musí nájemce neprodleně znečištění na své náklady odstranit.
7. Nájemce je povinen svoji sklepní kóji a udržovat v čistotě a pořádku.
8. Nájemce je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem. Označení zvonku provádí na výzvu nájemce městys.

Čl. 6

Ostatní zařízení v domě

1. 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.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody či plynu z důvodu havárie apod., musí zajistit, aby jejich opětovné otevření bylo nahlášeno vlastníkovi domu.

Čl. 7

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami, nebo osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, neobtěžovali sousedy a další obyvatele domu nadměrným hlukem (zavírání dveří do domu a bytu), kouřením, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady atd. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy.
2. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk (např. hrát na hudební nástroj, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.), jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat obyvatele domu. Hlučnost projevu osob v bytech, televizních přijímačů, muziky apod. se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

Čl. 8

Přístup do domu, osvětlení domu

1. Nájemci jsou povinni pro zabezpečení domu a majetku všech nájemců vždy řádně zavírat vstupní vchodové dveře, aby nepovolané osoby nevstupovaly do domu. V případě, že nájemce zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující osoby bez přístřeší atd.) neprodleně kontaktuje policii.
2. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech a mají nájemci povinnost sdělit pronajímateli v rámci své nepřítomnosti (v době dlouhodobé i kratší) kontakt na osobu, která by v případě nouze byt zpřístupnila. Pokud tak nájemce neučiní, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady nájemce.
3. Nájemci jsou povinni dodržovat všechna krizová a mimořádná opatření související s vyhlášením nouzového stavu, tj. opatření, která mají bránit šíření vážných epidemiologických onemocnění.
4. Ve společném zájmu všech nájemců je povinnost zabezpečit využívání osvětlení v domě, ve všech přístupových prostorech (chodba, sklep, schodiště, kočárkárna apod.) s maximální hospodárností. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostorů pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

Čl. 9

Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která v bytě chová (psy, kočky, morčata apod.).
2. Chov jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorech domu, sklepních kójiích je zakázáno.
3. Nájemci jsou povinni zajistit, aby při chovu domácích zvířat nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování okolí bytu, ostatních obyvatel domu hlukem, znečištěním, zápachem a jinými nevhodnými projevy domácích zvířat, i vzhledem k zajištění klidu v domě.
4. Nájemci jsou povinni zajistit, aby nedocházelo k poškozování nebo znečišťování společných prostorů, bytů a zařízení ostatních nájemníků nebo ohrožení života a zdraví osob nacházejících se v domě, způsobování obtíží pronajímatele. Nájemce nesmí ponechat domácí zvíře volně pobývat ve společných prostorech domu (chodba, sklep apod.)
5. Nájemce je povinen dbát na to, aby chované zvíře neznečišťovalo přístupové chodníky a pozemky v okolí domu. Venčení psů nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvíře je povinen neprodleně odstranit znečištění způsobené jeho zvířetem.
6. Porušení povinností nájemce týkající se chovu zvířat bude považován za hrubé porušení povinností nájemcem.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Nedodržování ustanovení tohoto Domovního řádu ze strany uživatelů bytů v domě čp. 330 je porušením povinností nájemce z nájmu ve smyslu občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď z nájmu.
3. Povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním bytů, které nejsou uvedené v tomto Domovním řádu nebo nájemní smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními dalších platných předpisů.
4. Schváleno usnesením Rady městyse Klenčí pod Čerchovem R77/34/2025 dne 11.11.2025.
5. Tento Domovní řád nabývá účinnosti od 12.11.2025.

.....
Zdeněk Mífek
místostarosta

.....
Jan Bozděch
starosta