



**OBEC VILÉMOV**  
**Vilémov, čp. 172, PSČ 407 80**

**DOMOVNÍ ŘÁD č. 1/2025**  
 **kterým se stanoví některé další podmínky užívání bytů a společných prostor v domech ve vlastnictví obce**

**Čl. 1**

**Obecná ustanovení**

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

**Čl. 2**

**Vymezení pojmů**

**Vlastník bytu a nebytového prostoru:**

Vlastníkem bytu a nebytového prostoru se pro účely této vyhlášky rozumí Obec Vilémov (dále jen pronajímatel).

**Byt a nebytový prostor v majetku obce:**

Bytem a nebytovým prostorem v majetku obce (dále jen byt) se pro účely této vyhlášky rozumí byt nebo nebytový prostor umístěný v obytném domě v majetku obce.

**Správce domu:**

Správce domu (dále jen správce) se rozumí fyzická nebo právnická osoba oprávněná k podnikání, obstarávající na základě smlouvy uzavřené s obcí správu domu.

Pokud není správce určen, vykonává jeho práva a povinnosti dle této vyhlášky obec.

**Nájemce bytu:**

Nájemcem bytu je osoba, která je na základě platné nájemní smlouvy případně jiného platného dokladu o vzniku nájmu, oprávněna byt užívat (dále jen nájemce nebo uživatel).

**Čl. 3**

**Práva a povinnosti pronajímatele bytu**

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu a bytu s výjimkou drobných oprav.
3. Provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.

4. Oznamovat zásadní změny týkající se výše nájemného a poplatků za služby nájemníkům písemnou formou. Změny výše nájmu a poplatků za služby, vyplývající ze zákonné úpravy cen se promítají do evidenčního listu. Změny výše nájmu a poplatků za služby pronajímatel zaznamená do evidenčního listu. Vlastní nájemní smlouva se přitom nemění. Případný přeplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci, pokud nájemce proti tomuto vyúčtování neuplatní námitku.
5. Sepsat o vrácení a převzetí bytu zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce byt užívá řádným způsobem.

**Čl. 4**

**Povinnosti nájemce bytu**

Nájemce je oprávněn zejména:

1. Seznámit se a řídit se ustanoveními tohoto Domovního řádu.
2. Řádně užívat byt na základě nájemní smlouvy po dobu platnosti smlouvy pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
3. Nájemce je povinen platit úhradu za nájem a služby spojené s užíváním bytu měsíčně, a to do konce daného měsíce, za který se nájemné platí. Případný nedoplatek za služby spojené s nájmem bytu je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci, pokud nájemce proti tomuto vyúčtování neuplatní námitku.
4. Platit poplatek z prodlení, pokud bude v prodlení s placením nájemného nebo poplatku za služby ode dne následujícího po dni splatnosti. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby spojené s bydlením za dobu delší než 3 měsíce, může pronajímatel nájemci dát výpověď a požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.
5. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát na to, aby zajistil i ostatním nájemníkům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
6. Upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou prování a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je popsán v příloze č. 1 této vyhlášky.
7. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele

závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

8. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí.
9. Nájemníci jsou povinni zajistit po vzájemné dohodě úklid společných prostorů v domě na vlastní náklady.
10. Upozornit pronajímatele na všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájmu a poplatku za služby /počet osob/.
11. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
12. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele po předchozím oznámení vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k provedení odečtu zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Uživatel bytu je dále povinen učinit taková organizační opatření, aby při jeho dlouhodobější nepřítomnosti v bytě, mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci obce úředně otevřít byt, a to vždy za přítomnosti starosty obce (popř. jeho zástupce) a pracovníka Policie ČR. Vykonavatelé musí přitom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.
13. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
  - a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele;
  - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
  - c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného;
  - d) nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu;
  - e) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.
14. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

## Čl. 5

### Práva nájemce

1. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovu upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu

zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

2. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě nebo po delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení.
3. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby).
4. Právo na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.
5. Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
6. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo v domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

## Čl.6

### Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení se užívají jen k účelu, pro který byly zkolaudovány nebo určeny.
2. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu je ve společných prostorách zakázáno.
3. Vchody, 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.
4. Ke komínovým dvířkům, hlavním uzávěrům vody, elektrorozvodným skříním, kanalizačním otvorům, protipožárním zařízením a podobným zařízením musí být vždy volný přístup.
5. Úklid společných prostor zajišťují nájemci.
6. Úklid společných prostor se provádí nejméně jednou v týdnu. V zimním období je součástí úklidu i úklid sněhu v okolí domu (před domem a v okolí popelnic).
7. Čištění chodníků a přilehlých prostorů domu zabezpečují nájemci nemovitosti.
8. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Do nádob na směsný komunální odpad je zakázáno vysypávat žhavý popel. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na

místě určeném a obvyklém, kde nezpůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet. Stálé stanoviště určené obcí musí být co nejbližše komunikací a nesmí být svévolně měněno. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo. Nádoby jsou ve vlastnictví obce.

9. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
10. Na chodbách, schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty.
11. V půdních prostorách není dovoleno skladovat žádné předměty. Tyto prostory slouží nájemcům pouze k sušení prádla.
12. Při špatných povětrnostních podmínkách anebo klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být půdní okna uzavřena.
13. Kouření a používání otevřeného ohně je zakázáno ve všech společných i nebytových prostorách domu.

## Čl. 7

### Klíče

1. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat vlastníku domu všechny klíče, které má k zámekům v domě.
2. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.

## Čl. 8

### Otevírání a zavírání domu

1. V době od 6.00 hod. do 22. hod. může být 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.
2. Ostatní vchody do domu jsou po celý den uzamčeny.

## Čl. 9

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken.
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.
3. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýkoliv předmětů z oken není dovoleno.

## Čl. 10

### Praní prádla

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Provoz pračky by měl být ukončen nejpozději do 20 hodin, přičemž je povinností nájemce učinit taková opatření, (např. podložení), aby hlukem

nerušila ostatní nájemníky.

## Čl. 11

### Sklep

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást bytu a je nájemci přidělen.
2. Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
4. Klesne-li venkovní teplota pod bod mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.
5. Nájemce je povinen dbát, aby vchodové dveře byly dobře uzavřeny a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, popřípadě hlodavce.
6. V prostorách sklepů je zakázáno skladování odpadu.

## Čl. 12

### Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady, neohrožují-li zvířata čistotu a bezpečnost ostatních uživatelů a neruší-li klid v domě.
2. V zájmu hygieny, čistoty, pořádku, bezpečného a klidného občanského soužití v domech je chovatel povinen zejména:
  - a) mimo byt opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku;
  - b) dbát, aby domácí zvířata nijak neznečišťovala společné prostory a okolí domu;
  - c) dojde-li ke znečištění, znečištění odstranit, zamezit volnému pobíhání zvířat;
  - d) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů;
  - e) pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

## Čl. 13

### Klid v domě

1. Klid v domě je stanoven od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v neděli a v dny svátku od 22.00 do 8.00 hodin. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky.
2. Nájemníci jsou povinni chovat se po celý rok tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem.
3. Nájemníkům v obytných domech je zakázáno nepřiměřeně obtěžovat ostatní nájemníky veřejnou produkcí hudby.

#### Čl.14

##### Vrácení bytu

1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

#### Čl. 15

##### Společná a závěrečná ustanovení

1. Občané bydlící v domě mají právo si vybrat (zvolit) svého zástupce pro jednání s pronajímatelem ve věcech oprav a údržby, úklidu, případně jiných záležitostí týkajících se bydlení.
2. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu v domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům.
3. Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako přestupek podle zákona.
4. Tento Domovní řád č. 1/2025 ruší a nahrazuje Domovní řád č. 1/2015 ze dne 23. 04. 2015.
5. **Tento domovní řád byl schválen usnesením ZO č. 11/24ZO/2025 dne 20. března. 2025 a nabývá účinnosti dnem 1. května 2025.**

Bc. Zdeněk Černý v. r.  
starosta obce

Gabriela Trojanová v. r.  
místostarostka obce