

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 21. 11. 2024

ZM 24 09 06 23

### Název:

Zrušení domovního řádu statutárního města Děčín

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na zrušení domovního řádu statutárního města Děčín a  
ruší

domovní řád statutárního města Děčín, schválený dne 30.9.1999, usnesením zastupitelstva města č. LXXI bez náhrady.

### Stanovisko RM:

Rada města na svém zasedání dne 12.11.2024 projednala návrh na zrušení Domovního řádu statutárního města Děčín, schváleného dne 30.9.1999, usnesením městského zastupitelstva č. LXXI a usnesením č. RM 24 18A 37 01 doporučila zastupitelstvu města zrušit Domovní řád statutárního města Děčín bez náhrady.

Cena:	
Návrh postupu:	Rada města doporučila zrušit Domovní řád statutárního města Děčín bez náhrady.

### Důvodová zpráva:

Rekapitulace :

- městská rada na svém zasedání dne 16.9.1999 usnesením č. 1080/99 doporučila městskému zastupitelstvu schválit návrh domovního řádu,
- městské zastupitelstvo na svém zasedání dne 30.9.1999, usnesením č. LXXI projednalo návrh domovního řádu a tento návrh schválilo.

Dle úkolu z RM č. 17 ze dne 22.10.2024 - Zajistit revokaci usnesení městského zastupitelstva na vydání Domovního řádu z roku 1999 (je neplatný a není v souladu se zákonem) a vydat nový Domovní řád ubytovny Krásnostudenecká 1362/104 A, Děčín VI, s účinností od 01.01.2025, a to pouze radou města, jako nařízení rady města, předkládá odbor místního hospodářství do jednání zastupitelstva města tento materiál.

Podklady bylo nutné zajistit ze státního archivu. Odboru místního hospodářství byly zaslány kopie usnesení a kopie domovního řádu.

V současné době je předložen ke konzultaci nový domovní řád, který se bude týkat pouze objektu Krásnostudenecká 1362/104A, Děčín VI, objekt je využíván a zkolaudován jako ubytovna. Schválení tohoto domovního řádu bude předloženo pouze do jednání rady města samostatným materiálem.

Vyjádření:



Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	12.11.2024 12:44 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		12.11.2024 13:00 podepsáno	

# N Á V R H

## DOMOVNÍ ŘÁD

### města Děčína

#### Část I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále je DŘ) blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkon nájemních práv, způsob užívání domu, bytů, společných a nebytových prostor v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví města Děčína.
2. DŘ respektuje obecně závazné právní normy a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami, vymezenými nájemní smlouvou, základní dokument blíže upravující výkon užívatelských práv nájemců a vlastníků bytů v domech města Děčína (dále jen „pronajímatel“), jakož i nájemců nebytových prostor v těchto domech. Obsah DŘ bude zapracován do všech nájemních smluv, popř. do jiných smluv o užívání bytů nebo nebytových prostor.
3. Uživatel nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domech, včetně nezletilých osob.
4. Pronajímatel může v zájmu zkvalitnění provozu domu zřídit funkci domovníka, současně určí jeho práva a povinnosti. O této skutečnosti vyrozumí všechny uživatele v domě.

#### Část II. Čl. I Výkon užívatelských práv

1. Základní práva a povinnosti pronajímatele a občanů při nájmu bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje v obecné rovině občanský zákoník (část osmá, hlava sedmá, oddíl čtvrtý, §§ 685 a následující).
2. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plný a nerušený výkon nájemních práv, přitom postupuje v úzké součinnosti s pověřeným správcem jednotlivých domů.

3. Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen užívat byt nebo nebytový prostor i společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení. Řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití, dobré mravy a ustanovení tohoto DŘ a vytvářet tak s pronajímatelem podmínky, zaručující všem uživatelům domu nerušené užívání bytu, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu. Je dále povinen trvale dodržovat povinnosti vyplývající z požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.
4. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování topných těles (zejména osazení plynových spotřebičů, zazdivání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček apod.). Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat souhlas též tohoto orgánu nebo organizace.
5. Pronajímatel může žádat, aby věci upravené bez souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn nebo úprav.
6. Zřizovat individuální televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání je možné jen se souhlasem pronajímatele a za předem dohodnutých podmínek. Antény, které byly namontovány bez souhlasu pronajímatele a nebo nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s pronajímatelem, budou odstraněny na náklad toho, kdo je instaloval. Tam, kde jsou instalovány společné televizní antény, je zřizování individuálních televizních antén pro stejný příjem zakázáno.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s uživatelem bytu. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je uživatel bytu povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele, po předchozím oznámení, vstup do bytu nebo nebytového prostoru ke kontrole technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, k provedení odečtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek (viz § 665, odst. 1 a § 681 občanského zákoníku).
9. Uživatel je dále povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti v užívané nemovitosti mohl být rychle vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, nebo jde-li o obecný zájem, mohou kompetentní pracovníci pronajímatele úředně otevřít byt nebo nebytový prostor, a to vždy za přítomnosti třetí osoby, případně příslušníka Policie. Musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele.

## Čl. 2

### Udržovací povinnost pronajímatele

Pronajímatel je povinen provádět řádnou údržbu a opravy tak, jak je stanoveno v občanském zákoníku a prováděcích předpisech. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá uživatel bytu.

## Čl. 3

### Udržovací povinnost uživatele bytu

1. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou stanoví prováděcí předpis k občanskému zákoníku (nař. vl. č. 258/1995 Sb.).
2. Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, popřípadě jsou u něj na návštěvě.
3. Nájemce bytu je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění na jeho náklad sám.
5. Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen na svůj náklad udržovat byt, popř. nebytový prostor a jeho zařízení, včetně financování a zajišťování veškerých oprav, není-li ujednáno jinak.

## Část III.

### Čl. 4

#### Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, se užívá jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory je nutné udržovat volné a čisté.
2. Pokud je to účelné a možné, vyhradí pronajímatel v dohodě se správcem domu prostor pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorách není přípustné tyto předměty umísťovat.
3. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách zásadně není dovoleno zejména u hydrantů a na balkonech v mezipatrech (viz zejména zákon č. 133/1985 Sb. v platném znění).

4. Uživatelé zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách dle rozpisu a konkrétních podmínek určených správcem domu.

5. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpady musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, kde nepůsobí hygienické a estetické závady a odkud lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům. Nádoby na domovní odpady musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suš, posekanou trávu a suroviny určené ke sběru. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob dávat, si musí na své náklady odstranit uživatel bytu. Pro systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního a stavebního odpadu platí obecně závazná vyhláška města Děčína č. 11/1998.

6. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

7. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno.

## Čl. 5

### Zajištění pořádku a čistoty

1. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle týdenního rozpisu.

Jde zejména o tyto práce:

mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách, ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové kabiny, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu. Schody a chodby je nutné mýt dle potřeby, vlhkým hadrem čistit také zábradlí, výtahové kabiny, schody do sklepa, a to vše nejméně jednou týdně.

2. Zavírání a otevírání domu se řídí rozhodnutím pronajímatele nebo správce domu a nebo dohodou uživatelů.

## Čl. 6

### Informační zařízení v domech

1. Vývěsky, nástěnky a jiná informační zařízení mohou být v domě umístěna pouze pro potřeby domu nebo pronajímatele.
2. Byty musí být opatřeny orientačními pořadovými čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Ve vstupním prostoru domu musí být orientační tabule, na které bude uvedeno označení jednotlivých bytů a jejich uživatelů, popřípadě jméno správce.
3. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytu uvést své jméno.

## Čl. 7

K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tako zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživatelů bytů nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, i po skončení provozu v provozních místnostech. Osoba, která uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživateli včas oznámeno. Tuto povinnost má pronajímatel v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo stanoven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

## Čl. 8

### *Klíče a jejich užívání*

1. Každý nájemce při předání bytu dostává od pronajímatele klíče od bytu, vstupních dveří do domu a od poštovní schránky.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou uzávěry vody, plynu a stoupaček ústředního topení, musí být uloženy u osoby k tomu pověřené a její jméno musí být uvedeno na orientační tabuli v domě.
3. Po zániku nájemního práva je nájemce povinen odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámekům v domě a bytě. Při výměně bytu předává bývalý nájemce klíče novému nájemci.

## Čl. 9

### *Otevírání a zavírání domu*

Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Uživatelé bytů v domě se mohou dohodnout, že dům bude trvale uzamykán. Musí však přijmout taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno v donášce pošty, nebo vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinností.

## Čl. 10

### *Praní prádla*

1. Pračky instalované v bytech musí odpovídat příslušným předpisům a musí být odborně připojeny.
2. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel povinen odstranit na svůj náklad. Uživatel je povinen učinit taková opatření (např. podložení), aby provoz pračky hlukem nerušil ostatní uživatele v domě.
3. Společné prádelny, mandlovy nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé po dohodě s osobou odpovědnou za provoz prádelny (je-li určena) nebo správcem. Všechny prostředky jsou uživatelé povinni používat podle návodu a šetrným používáním chránit majetek pronajímatele a veškeré poruchy ihned hlásit správci domu.

4. Při praní je nutné větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány párou. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky z prádelní výpustě. Větrání do vnitřního prostoru domu je zakázáno.
5. Po použití prádelny ji uživatel řádně uklidí, vyčistí, zapíše stav měřidel vody a elektřiny a klíče odevzdá pověřené osobě, která je povinna zkontrolovat stav zařízení, pořádek a zápis stavu měřidel.

## Čl. 11

### *Používání sušáren*

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není dovoleno zde uskladňovat věci uživatelů. V době mrazů nesmí být otevřena větrací okénka.
2. Pro používání sušáren platí stejná pravidla jako pro používání prádelen. Každý uživatel je povinen usušené prádlo včas sundat, aby nebylo bráněno ostatním uživatelům v použití sušárny.

## Čl. 12

### *Užívání sklepů*

1. Sklep (sklepní kóje) tvoří součást příslušenství k nájmu bytu, pokud je takto uveden v nájemní smlouvě a je uživateli přidělen. Zpravidla se označuje shodným číslem jako byt.
2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může být určeno, že dveře budou trvale uzamykány.
3. Platí zde obecné závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy. Především je zakázáno skladování pohonných hmot, motorových olejů, náhradních dílů, toxických látek, motocyklů a jiných podobných předmětů.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních prostorách je přísně zakázáno.
5. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna zavřena.
6. Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci uskladněné ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## Čl. 13

### *Držení zvířat*

1. Chovat nebo držet zvířata (psy, kočky, morčata apod.) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného soužití je chovatel povinen zejména:
  - a) Ve společných prostorách domu a jeho okolí vodit psa na vodítku.
  - b) Dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory ani venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění, je chovatel povinen znečištění ihned odstranit.
  - c) Zamezit volnému pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a jeho bezprostředním okolí (zahrady, dvory apod.)
  - d) Důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů a dbát na to, aby držení zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

**Čl. 14**  
**Klid v domě**

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, to je od 22.00 do 06.00 hodin bylo zabráněno jakémukoli hluku a omezen provoz výtahu. V uvedené době není v žádném případě dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk. Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony a jiné přístroje tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele. Vzhledem ke směnnosti některých uživatelů je třeba zohlednit právo na odpočinek těchto uživatelů i ve dne.
3. Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

**Část IV.**  
**Čl. 15**  
**Sankce**

Závažné porušení povinností, stanovených v DŘ, popřípadě jejich opakované porušování nájemcem bytu, může pronajímatel za podmínek uvedených v § 71f odst. 1 písm. c), d) občanského zákoníku postihnout výpovědí nájmu bytu.

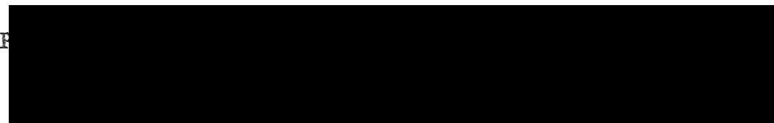
**Část V.**  
**Čl. 16**  
**Společná a závěrečná ustanovení**

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce bytů a nebytových prostorů, pro vlastníky bytových jednotek a nebytových prostor (s výjimkou ustanovení, upravujících práva a povinnosti, vztahující se výlučně k nájmu bytu) v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví města Děčína.

Tento domovní řád byl schválen městským zastupitelstvem dne 30. 9. 1999 a nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni jeho vyhlášení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:



U s n e s e n í

10. zasedání městského zastupitelstva, které se konalo dne 30.9.1999 v Městské knihovně v Děčíně IV

I.

10. zasedání městského zastupitelstva

s c h v a l u j e

návrhovou komisi ve složení:

II.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo návrh předkládacích cen u objektů schválených k odprodeji a

s c h v a l u j e

prodej objektů:

Škroupova 3  
1736 k.ú. D  
za předklád

Fügnerova 4  
Děčín  
za předklád

Červený Vrc  
283, 281/2  
1780-7/1999  
za předklád

E. Krásnoho  
a 884 k.ú.  
za předklád

E. Krásnoho  
a 890 k.ú.  
za předklád

E. Krásnoho  
a 752/1 k.ú.  
za předklád

J. z Poděbr  
k.ú. Podmoh  
za předklád

smyslu ustanovení bodu 5 čl. V "Zásad o zřizování věcných břemen  
vztahujících vlastnické právo města Děčín k věcem nemovitým" s tím, aby  
pro SČE a.s., závod Děčín byly uzavírány smlouvy dle těchto zásad  
nezúplatně.

LXX.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo návrh na revokaci  
usnesení MZ a zavedení funkce domovníka a

s c h v a l u j e

revokaci usnesení MZ č. LIX ze dne 24.6.1999

zavedení funkce domovníka dle důvodové zprávy.

LXXI.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo návrh domovního  
řádu a tento

s c h v a l u j e.

LXXII.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo návrh vyhlášky města  
č. 1/1999 o poplatku ze vstupného a tuto

s c h v a l u j e.

u š ě í

vyhlášku č. 6/97 o poplatcích ze vstupného.

z e r e n a v ě d o m í

kopie Církev bratrské v Děčíně.

LXXIII.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo "Souborné stanovisko"  
ke konceptu ÚPN Děčín včetně návrhů na rozhodnutí o námitkách a

s c h v a l u j e

souborné stanovisko ke konceptu ÚPN města Děčín včetně rozhodnutí o  
podaných námitkách, dle přílohy č. 2 souborného stanoviska.

LXXIV.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo návrhy jednotlivých  
konkrétních řešení projektu plavecké kryté 25 m haly s tím, že všechna  
standardní zařízení byla doplněna přesným propočtem nákladů a

s c h v a l u j e

pro realizaci variantu č. 2.

LXXV.

10. zasedání městského zastupitelstva

s c h v a l u j e

- 1/ revokaci usnesení MZ č. LXVII ze dne 26.8.1999 v části týkající se ceny a kupujícího.
- 2/ odprodej akcií společnosti Severočeská Plynárenská a.s. se sídlem Klíšská 940, Ústí n.L., společnosti VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft za 10 193,- Kč za akcií.

LXXVI.

10. zasedání městského zastupitelstva projednalo informaci o nevyvěšení plakátů "Dětí Země" z autobusů MHD a tuto

b e r e n a v ě d o m í.

Ověřovaté zápisu:

Předseda návrhu:

PaedDr. Vladimír  
starosta města

