

Domovní řád Obce Horní Dubenky

Dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších a souvisejících předpisů

Čl. I

Základní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony obsahuje Domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení a vybavení. Vlastník i nájemce je povinen se těmito předpisy řídit.
2. Cílem tohoto Domovního řádu a jeho pravidel je zajistit dodržování pravidel pro klidné, spokojené soužití obyvatel v bytovém domě, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorech domu.
3. Vlastník bytových jednotek – Obec Horní Dubenky – je povinen zajistit všem nájemníkům plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytové či nebytové jednotky a společných prostor.

Čl. II

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Způsob využití společných prostor a zařízení domu (kolárny, sušárny apod.) stanoví Obec Horní Dubenky a tento Domovní řád.
2. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí a chovaných zvířat odpovídají jejich zákonní zástupci a majitelé.
3. Společné prostory a zařízení domu lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Při jejich užívání nesmí docházet k jejich poškození a omezování práv ostatních nájemníků.
4. Ve společných prostorách domu je výlučně zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně jako např. zapalování vonných tyčinek či svíček. Rovněž je zakázáno skladování vznětlivých a zdraví nebezpečných látek.
5. Z požárně bezpečnostních důvodů nesmí být chodby, schodiště, vchody, sklepní prostory a jiné společné prostory zastavovány nábytkem (jako např. jídelními stoly, židlemi, pneumatikami apod.). Jednou výjimkou je nábytek používaný jako botník o maximálních rozměrech v. 100 cm, š. 100 cm, h. 35 cm.
6. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností jsou nájemníci povinni ukládat v místech tomu určených.
7. Větrání z bytů do společných prostor domu je nepřípustné.
8. Klíč od půdy nebo sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem domu a musí být dosažitelný. V době mrazů nesmějí být otevřená půdní okénka ani okna v sušárnách, sklepech a jiných podobných prostorách.
9. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika nájemníkům v domě. Nájemníci bytových jednotek jsou na výzvu Obce Horní Dubenky povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení domu, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují, v termínu do 5 kalendářních dnů po doručení výzvy, kterým se rozumí osobní předání nebo vložení do poštovní schránky. Po uplynutí tohoto termínu se má za to,

- že příslušné věci nikomu nepatří a bude příslušný prostor vyklizen na náklady nájemníků bytů.
10. Výskyt hmyzu, hlodavců apod. je nájemce bytové jednotky povinen neprodleně oznámit Obci Horní Dubenky k zajištění příslušného zásahu, pokud tak neučiní sám. V tomto případě jsou všichni obyvatelé domu, kterých se případný dezinfekční nebo deratizační zásah týká, povinni umožnit vstup do své bytové jednotky. V opačném případě veškeré marné náklady s tímto spojené hradí nájemník.
 11. V domě se osvětlují všechny vchody, chodby a také přístupy k domu, pokud je to nezbytné a podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
 12. V domech, kde nelze zajistit osvětlení pomocí časových spínačů, je povinností pronajímatele zajistit osvětlení jiným vhodným způsobem. Povinností nájemce je užívat společné osvětlení v nezbytně nutné míře.
 13. Květiny a jiné rostliny (př. další předměty v oknech, na parapetech a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy. Jednotlivé stupně schodiště musí zůstat vždy volné, bez květináčů.
 14. Je přísně zakázáno vyhazovat z oken a balkonů jakékoli předměty (např. nedopalky cigaret, chlupy ze zvířecí srsti, lidské vlasy, prach, zábavní pyrotechniku apod.)
 15. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.
 16. Čistotu, úklid a údržbu ve společných prostorách v domě a jeho okolí zajišťují nájemníci v rozsahu čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles, vchodových dveří a jiných prosklených ploch, mytí a stírání schodů a chodeb, technických podlaží, úklid, v případě nutnosti i úklid prostor okolo odpadkových nádob nebo kontejnerů, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice a ke vchodu do domu a ke společným prostorům, včetně odstraňování sněhu. To vše po předchozí vzájemné domluvě a určení systému střídání. Pokud dohoda není možná či přípustná, zajistí tento úklid majitel nemovitosti (Obec Horní Dubenky) a náklady budou rozpočítány všem nájemníkům.
 17. Nájemníci po vzájemné domluvě a určení odpovědné osoby zajišťují přistavění popelnicových nádob v den vývozu ke kraji komunikace na místo obvyklé.
 18. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jejich činnostmi, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
 19. Každý uživatel bytu a jeho spoluuživatelé jsou povinni dbát na to, aby dům byl každý den uzamčen v době nočního klidu od 22:00 do 6:00 hod.
 20. Jsou zakázány jakékoli stavební úpravy.
 21. Nájemce nesmí bez souhlasu majitele na vnější konstrukce (okna, fasádu, střechu, anténní stožár atd.) umisťovat jakákoli zařízení a předměty jako jsou například závěsné sušáky na prádlo, antény atd.
 22. Nájemce nesmí přetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě.
 23. Nájemce může používat plynové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu.

Čl. III

Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Pokud je uživatel jednotky nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě (např. v důsledku oprav), dobu obtěžování hlukem zkrátí na co nejkratší možnou míru, a to mimo dobu nočního klidu
3. V době nočního klidu od 22:00 do 6:00 hod. se nesmí používat domácí hlučné spotřebiče, ani nijak rušit hlukem – není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, tlouct do zdí a rozvodů vody a tepla, hlasitě pouštět reprodukovanou hudbu, zpěv a řeč apod. Nebude-li po upozornění na rušení nočního klidu v daném bytě nebo společných prostorech domu sjednána okamžitá náprava, povolá se Policie ČR, která zaznamená konkrétní konflikt.
4. Nájemce má právo držet v bytě zvíře, nepůsobí-li držení pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
5. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby držená zvířata neobtěžovala a neohrožovala ostatní nájemníky domu hlukem a pachem či chováním. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno.
6. V případě, že držená zvířata ohrožují sousedy, může pronajímatel držení zvířat v bytě či domě zakázat.
7. Vyvolá-li držení zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Čl. IV

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto Domovního řádu platí pro všechny osoby, které se v domě nacházejí.
2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Námitky k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý nájemce. Tyto náměty budou následně projednány Zastupitelstvem obce Horní Dubenky.
3. Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení Občanského zákona. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
4. Tento Domovní řád schválilo Zastupitelstvo obce Horní Dubenky usnesením č. 03/05/01/20023, dne 24. ledna 2023.

Obec Horní Dubenky
588 52 Horní Dubenky 31
IČ: 00285889, DIČ: CZ00285889

Eva Tkadlečková, místostarostka

Vladimír Tomšík, starosta obce

