

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v objektech ve vlastnictví Obce Lubenec, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků bytů i jejich nájemníků je stanovena občanským zákoníkem, zákonem 89/2012 Sb.

Čl. 2. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. komora mimo byt, lodžie).
4. Společnými prostorami a částmi domu určenými pro společné užívání, jsou zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prostory pro ukládání kočárků, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a dále rozvody topení, a ostatní rozvody sdělovacích medií i hromosvody
5. Vlastníkem bytu se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.
6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt.
7. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají od Obce Lubenec pronajatý společný prostor domu, nebo jeho část.
8. Uživatelem bytu se rozumí nájemce a osoby s ním v bytě bydlící.
9. Uživatelem domu se rozumí každá osoba **oprávněně** se nacházející v objektu ve vlastnictví Obce Lubenec.

Čl. 3. Práva a povinnosti uživatelů domu

1. Základní práva a povinnosti vlastníka a nájemce jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Každý uživatel domu je povinen dodržovat Domovní řád.
3. Uživatelé bytů jsou oprávněni užívat společné prostory jen k účelům podle jejich určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů domu.
4. Uživatelé jsou povinni neprodleně nahlásit závady na společných prvcích domu.
5. Vstup na střechu a do plynové kotelny je dovolen jen oprávněným osobám.
6. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu Obce Lubenec.
7. Každý nájemce je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, předcházet poruchám a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval a neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

K tomu uvnitř bytu jsou uživatelé bytu povinni:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než je přípustné podle vybavení pojistnými el. prvky,
- používat spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů i stav spotřebičů,

- při odchodu z bytu se přesvědčit, že jsou vypnuty všechny přívody vody, el. proudu
- pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátorů topení, hlavní uzávěry teplé a studené vody, uzávěry přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čreňení hladiny) a včas odstraňovat případné závady,
- průběžně kontrolovat těsnost přívodů vody a odpadů u praček, myček nádobí a podobných zařízení zejména instalovaných v kuchyni a při opuštění bytu uzavřít přívod vody.

Ve společných prostorách jsou uživatelé bytu povinni:

- dodržovat zásady protipožární ochrany,
 - při větrání na schodištích zajistit včasné a dokonalé zavření oken – kdo okno otevřel, je zodpovědný za jeho uzavření,
 - sušárny prádla a další prostory určené k jiným účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
8. Nájemce je povinen předem požádat Obec Lubenec o povolení provedení stavební úpravy i v případě, kdy stavba nepodléhá ani oznámení stavebnímu úřadu a to vždy.
 9. Nájemce bytu je povinen do 14 dnů písemně požádat Obec Lubenec o změnu počtu osob užívajících byt, pronajímat byt jiné osobě je zakázáno. Pokud tak nájemník neučiní, může být toto jednání považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
 10. Nájemce je povinen zajistit zpřístupnění bytu k provedení povinných revizí zajišťovaných Obcí Lubenec i pro odečet spotřeby vody a tepla. To platí i pro nájemce nebytových prostor.
 11. Nájemce je povinen při déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně na OÚ svou korespondenční adresu, (případně telefonický kontakt), nebo osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
 12. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží v bytě. Držitel zvířat je povinen zajistit, aby ostatní uživatelé bytů nebyli obtěžováni hlukem, pachem, odpady a znečišťováním společných prostor těmito zvířaty.

Čl. 4. Zajištění pořádku a čistoty.

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě a jeho okolí, zejména v prostoru kontejnerových stání, kam nesmí být odkládán rozměrný odpad.
2. Je zakázáno nechat spadávat nebo přímo odhazovat jakékoli předměty z oken a lodžii.
3. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu.
4. Uživatelé bytů jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené v bytě i jeho příslušenství nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
5. Ve společných částech domu je **zákaz kouření**.
6. Úklid společných prostor a částí domu provádí nájemníci na základě rozpisů služeb. V případě neprovedeného úklidu budou zahrnuty náklady na tento úklid do měsíčních plateb příslušného uživatele bytu.

Čl. 5. Zavírání a zamykání domu.

1. Nájemci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni **zavírat a zamykat dům**, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.
2. Nájemci a osoby s nimi společně bydlící nesmí do domu vpouštět osoby neznámé, které nejsou jejich návštěvníky. To neplatí pro příslušníky záchranných sborů a policie.
3. Klíče od společných prostor, s uzávěry plynu a vody jsou dosažitelné pracovníky OÚ.

Čl. 6. Klid v domě.

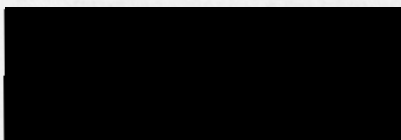
1. Nájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící v domě nadměrným hlukem.
2. V době **od 22:00 do 06:00 hod.** jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je:
 - zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, používat hlučné spotřebiče (např. automatické pračky, vrtačky a pod.),
 - povinnost ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a pod. zvuková zařízení,
 - uživatel bytu odpovědný za hluk způsobený s ním bydlícími zvířaty (štěkání, vytí, pískání a p.).
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor.

Čl. 7. Závěrečná ustanovení.

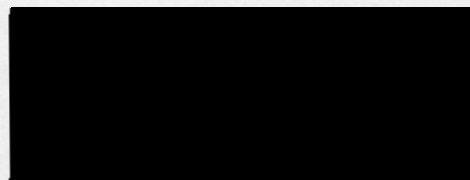
1. Uživatelé bytů jsou povinni zdržet se všeho, čím by překročili míru přiměřenou poměrům, obtěžovali jiné, nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv. Nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, kouřením, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.
2. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným Městským úřadem v přestupkovém řízení.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
4. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně na všechny uživatele domu.

Domovní řád byl schválen Zastupitelstvem Obce Lubence usnesením č. 269/2020, tímto se ruší vyhláška č. 2/1991.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 1.7.2020



Pavel Antoni – místostarosta Obce



Jiří Chaloupecký – starosta Obce