

Dům pro seniory Křenovice

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Obec Křenovice, jakožto vlastník Domu pro seniory Křenovice, na adrese Školní č. p. 762, 683 52 Křenovice a pronajímatel v tomto domě, vydává za účelem zajištění pokojného soužití všech nájemců a za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě tento Domovní řád, který upravuje podmínky a způsob užívání bytů a bytových jednotek, nebytových prostor, společných částí domu a zařízení domu.
2. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce bytu či bytové jednotky jsou upraveny občanským zákoníkem a smlouvou o nájmu bytu, bytových jednotek, nájmu nebytových prostor.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností orientovaných na severní světovou stranu, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení (dále společně jen „byt“).
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. ordinace). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména společenská místnost, schodiště, chodby, terasa, výtah apod. Společnými částmi a zařízeními domu jsou zejména základy, střecha, hlavní konstrukce, vchody, součásti domácích telefonů a zvonků, rozvody teplé a studené vody, plynu, kanalizace, elektřiny, společné antény apod.

Článek 3

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu v domě

1. Vlastník domu nebo jím zmocněná osoba má právo po předchozím oznámení nájemci bytu vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu, při provedení případné opravy, případně výměny měřidla tepla. Ve výjimečných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící značná škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu pomocí příslušných orgánů i za nepřítomnosti nájemce.
2. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo trvale vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Nájemce bytu je povinen přihlásit sebe a spolubydlící osoby k trvalému pobytu.
4. Návštěvy, které zůstanou u nájemce po 22 hod. je potřeba nahlásit vlastníku domu na **tel. č. xxx** (pověřená osoba)
5. Ve všech bytech domu je **přísný zákaz kouření!**

Článek 4

Společné prostory a zařízení

1. Společný prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechna místa v domě, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům, je možno užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, chodby, schodiště, podestu, a podobně, je nutno udržovat volné.
2. Nájemci bytů jsou povinni udržovat pořádek ve všech společných prostorách domu. V prostorách schodiště a výtahu platí zákaz odkládání jakýchkoliv věcí.
3. Umísťování jízdnic kol apod. je možné v určených prostorách, v jiných společných prostorách (na chodbách apod.) je nepřípustné.
4. K hlavnímu uzávěru vody, elektroměrům, komínovým dvířkům a podobným zařízením, jsou-li umístěna ve společných prostorách domu, musí být trvale zajištěn volný přístup.
5. Nájemci bytů jsou povinni zajistit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.
6. Ve všech společných prostorách domu je **přísný zákaz kouření!**
7. **Je přísně zakázána jakákoliv manipulace či zásah do elektrických rozvodů (elektrozvodné skříně, manipulace s elektrickými jističi, vypínači, zásuvkami, kabeláží).**
8. Z bezpečnostních důvodů není možno deaktivovat systém rozsvícení světel na chodbách.

Článek 5

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěny jen se souhlasem vlastníka domu. Netýká se vývěsek a informačních tabulí umístěných uvnitř objektu sloužících výhradně pro potřeby nájemců bytů.
2. Nájemci bytů jsou povinni instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

Článek 6

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. V bytech je zakázáno provádění jakýchkoli stavebních úprav. V případě potřeby provedení stavebních úprav či oprav je nutné mít písemný souhlas vlastníka.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas či televizi je možné jen s písemným souhlasem vlastníka domu za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma.
3. Nájemce bytu musí umožnit neprodleně provedení úprav nařízených orgánem státní správy a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti vlastníka domu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
4. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu vlastníkovi domu potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě a bytě sám, nebo ten, kdo s ním bydlí.
6. Osoba, která uzavře domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem nájemcům včas oznámeno. V případě havárie či jiné mimořádné události není toto oznámení nutné.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci bytů nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu umisťovat na vnější konstrukce (např. lodžie, na fasádu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny mohou být umístěny jen na vnitřní straně lodžii a musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, okna, či terasy.
3. Na lodžiích může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce.

Článek 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Všichni nájemci bytů jsou povinni dodržovat pořádek a čistotu v domě.
2. Úklid, pořádek a čistotu v bytě si zajišťují nájemci bytů.
3. Úklid společných prostor zajišťuje vlastník domu.
4. V případě využití společenské místnosti pro soukromé účely musí nájemce tyto prostory uklidit.
5. Pokud dojde k mimořádnému znečištění společných prostor jednotlivým nájemcem bytu, je tento nájemce povinen znečištění odstranit či zajistit úklid na své náklady.
6. K zajištění pořádku v domě se provádí především úklid a údržba všech společných prostor v domě. Úklid a běžná údržba spočívá např. v:
 - umytí prostoru vchodu včetně vstupních dveří do domu, zametení a umytí chodeb, výtahu, schodiště a podesty v domě, uklizení společného WC, společenské místnosti, mytí oken v atriu, údržba zábradlí, osvětlení apod.
 - zametení chodníků, úklid kolem kontejnerů nebo popelnic, sběr nečistot a úklid suchého listí na přilehlých plochách kolem domu; odklizení sněhu a posypání náledí v zimním období.
7. Každý nájemce nese zodpovědnost za dodržování čistoty a pořádku v domě, bez ohledu na to, zda byt využívá po celý kalendářní rok nebo jen po jeho část.
8. Vyklepávání kobereců, rohožek apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
9. Smetí a odpadky se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota okolí.
10. Stanovuje se zákaz vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken na trávu a chodníky.

Článek 9

Otevírání a zavírání domu

1. Hlavní vchod domu je opatřen elektronickým vrátným. Každý nájemce vlastní klíč od hlavního vchodu. Zadní vchody na konci chodeb se nezamykají, jsou opatřeny z venkovní strany koulí. Zadní vchody na konci chodeb slouží také jako únikové východy v případě nebezpečí a ohrožení.
2. Klíč od domu nelze předat cizí osobě. V případě zapůjčení odpovídá nájemce za případné škody, které tím vzniknou.

Článek 10

Klid v domě

1. Nájemci bytů i osoby, které s nimi bydlí, jsou povinni užívat byt či společné prostory domu v souladu s dobrou mravou tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem, a to nejen v době nočního klidu. Klid v domě jsou povinni dodržovat i ostatní osoby, které se v domě zdržují.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv nadměrnému hluku. Povinností je ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu. Hlučnost projevu osob v bytech se musí omezit na míru přiměřenou a přípustnou.

3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy také prachem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Článek 11

Chov a držení zvířat

1. Chov a držení domácích i hospodářských zvířat je v domě přísně zakázán.

Článek 12

Povinnosti při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na **telefonní číslo 150 nebo 112** a následně informovat vlastníka domu **na tel. č. xxx** (pověřená osoba).
3. Zadní východy na konci chodeb sloužící jako únikové východy nesmí být uzamčeny.

Článek 13

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád se vztahuje přiměřeně i na osoby, které bydlí v bytech společně s nájemci a jejich návštěvy.
3. Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným úřadem v přestupkovém řízení.
4. Tento domovní řád schválilo Zastupitelstvo obce Křenovice na svém zasedání dne 13. 6. 2022 usnesením č. 17
5. Tento domovní řád nabývá účinnost dnem schválení v zastupitelstvu obce.

V Křenovicích dne 13. 6. 2022

Zdeněk Žabenský
starosta obce

Petr Maděra
místostarosta obce