

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv povinností mezi nájemcem a pronajímatelem je stanovena ve smyslu § 2256 ods.2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostora určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spízní komora mimo byt apod.).
- 3) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, kotelny, komíny, rozvody - teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

Práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti uživatele bytu upravuje občanský zákoník a nájemní smlouva.
- 2) Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících ze smluvního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Uživatel je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu uživatele.
- 4) Vstup klíčového pracovníka do bytu bez svolení uživatele je možný pouze za těchto podmínek:
 - Uživatel se bez omluvy 2x za sebou nedostavil na dohodnutou schůzku nebo aktivitu.
 - Uživatel ohrožuje sebe nebo okolí na zdraví nebo životě (aktuální zhoršení zdravotního stavu, agresivita, podezření na sebepoškození nebo pokus o sebevraždu).
 - V případě havárie v bytě nebo domě, kdy je nezbytně nutné byt zpřístupnit.

V uvedených případech (bod 4) vstupují do bytu vždy 2 pracovníci Charity Opava, z nichž nejméně 1 je pracovníkem služby, na dobu nezbytně nutnou a v nejbližším možném termínu

informují o této skutečnosti ústně nebo písemně uživatele bytu.

5) Každý uživatel má právo na bezplatné dodání jednoho klíče od hlavních vstupních dveří do domu a jednoho klíče od bytu.

6) Pověřená osoba správce je povinna sdělovat veškeré důležité záležitosti pracovníkům služby. Jméno této osoby je uvedeno na provozní nástěnce v domě.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

S ohledem na chod sociální služby a na zdravotní stav uživatele služby neumožňují pravidla služby chov a držení jakýchkoli zvířat v bytě či domě.

Čl. 5

Užívání společných částí, prostor a zařízení domu

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech bez předchozí domluvy s uživateli dovoleno.

2) Uživatelé jsou povinni zejména:

- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
- provádět údržbu a drobné opravy, jejichž potřeba je spojena s běžným užíváním bytu nebo vznikla z příčin, za které odpovídá uživatel. Za drobné opravy se považují opravy uvedené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které provádí občanský zákoník,
- zákaz kouření ve společných prostorech domu a bytech, s výjimkou prostor k tomu určených.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Uživatelé bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.

2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu poskytovatele služby.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Úklid společných prostor je na domluvě uživatelů na základě písemného rozpisu.
- 3) Pověřená osoba správce je zodpovědná za dohled nad provedením úklidu ostatních uživatelů ve společných prostorách a zodpovídá tak za čistotu a pořádek v domě.
- 4) Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Pronajímatel zajistí provádění úklidových prací ve společných prostorách domu na náklady nájemníků, pokud nebudou úklid provádět nájemci bytů sami.
- 5) Úklid obsahuje zemetání a mytí schodů i chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří.
- 6) Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Uživatelé jsou povinni zamykat dům po celých 24h.
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy na určeném místě.

Čl. 9

Klid v domě

- 1) Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid.

Čl. 11

Sklepy a sklepní prostory

- 1) Sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Za případnou deratizaci nebo dezinfekci zodpovídá poskytovatel služby.
- 2) Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních prostorů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zdržování osob nebydlících v objektu je zakázáno.

Čl. 12

Informační zařízení

1. K informování o provozních záležitostech a nutným kontaktům slouží provozní nástěnka služby, která je umístěna v přízemí vedle bytu č. 3.

Čl. 13

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

- 1) V prostorech domu není možno provádět žádné stavební úpravy a zásahy. Například zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové nebo jiné vedení, zazdívat a zřizovat okna, odstraňovat příčky, dveře, zřizovat kůlny, přístavky, garáže apod.
- 2) Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl.

Čl. 14

Povinnosti při vzniku požáru a při zjištění úniku plynu

- 1) Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru a úniku plynu.
- 2) Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.
- 3) Požární poplachová směrnice je vyvěšena na provozní nástěnce.

Čl. 15

Zvláštní ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Stížnost nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje vedoucí pracovník služby.
- 3) Domovní řád je oddělenou součástí každé nájemní smlouvy na byt a porušení domovního řádu je tak závažným důvodem pro výpověď ze služby bytu stejně jako porušení nájemní smlouvy.

Čl. 16

Závěrečná ustanovení

- 1) V případě poškození či ztráty Domovního řádu z vývěsky nechá pronajímatel vyhotovit nový Domovní řád na náklady nájemců bytového domu.