

DOMOVNÍ A PROVOZNÍ ŘÁD

o užívání a udržování domu, bytů a společných částí domu v ulici Janáčkova 299, Krásné Březno

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byl dům, bytové jednotky a nebytové prostory řádně užívány, byly udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání, a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Majitel objektu Spirála, Ústecký kraj z.s. se usnesl vydat tento obecně závazný domovní a provozní řád o užívání a udržování domu, bytů a nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví organizace.

Čl. 1

Základní ustanovení

1.1 Dům a jeho společné části, bytové a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví organizace Spirála, Ústecký kraj z.s. (dále jen majitel objektu), musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškození a znehodnocování.

Čl. 2

Působnost domovního řádu

2.1 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky a společné prostory v domě Janáčkova..., Krásné Březno, tj. pro nájemníky a členy jejich domácností.

2.2 Za členy své domácnosti a návštěvníky bytových jednotek zodpovídá vždy nájemník bytové jednotky se kterým byla sepsána platná nájemní smlouva o užívání bytu.

Čl. 3

Základní pojmy

3.1 Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

3.2 Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 4

Povinnosti uživatelů

4.1 Uživatel bytové jednotky, člen domácnosti či návštěvníci jsou povinni užívat prostory řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.

4.2 Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě.



4.3 Uživatel je povinen umožnit majiteli objektu nebo jeho pověřenému zástupci, aby provedl prohlídku prostor a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době za účelem instalace a údržby zařízení na měření tepla a vody, odečtu naměřených hodnot a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních prostor.

4.4 Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu zodpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má majitel objektu právo po předchozím upozornění uživatele, závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

4.5 Uživatel je povinen oznámit majiteli objektu svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod., mimořádnou společenskou akci ve své jednotce apod. Je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny majitele objektu tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo na zdraví ostatních uživatelů v domě.

4.6 Pokud má uživatel na základě svého přání a potřeby sepsanu s majitelem objektu smlouvu o poskytování sociální služby, je povinen na základě předem sjednaného termínu umožnit vstup do bytové jednotky sociálnímu pracovníkovi.

Čl. 5

Užívání společných prostor a zařízení domu

5.1 Společných prostor a zařízení domu se užívá k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod.



5.2 K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům, k hlavním uzávěrům topení a jiným podobným zařízením, požárním a bezpečnostním únikovým cestám apod. pokud jsou ve společných prostorech, musí být vždy zajištěn volný přístup.

5.3 V případě uzavření domovních uzávěrů vody, topení apod., musí majitel objektu zajistit, aby jejich uzavření a jejich opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

5.4 Jakékoliv opravy a zásahy do elektrických rozvodů, jakož i připojování předimenzovaných spotřebičů, různá provizorní vedení apod. není dovoleno.

5.5 Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.

5.6 Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorech domu je přísně zakázáno.

5.7 Vstupní dveře do domu je nutno používat s maximální opatrností a dbát na jejich zavírání po každém průchodu, aby bylo zamezeno vstupu cizích osob do prostor domu. Úplné uzavření je každý uživatel povinen zkontrolovat ihned po jejich použití.

5.8 Je přísně zakázáno otevírat dveře jiným než běžným způsobem, t.j. otevírání pomocí kliky.

5.9 V případě stěhování, průchodu s předměty nadměrných velikostí a podobných aktivitách je povinnost zajistit při průchodu dveří asistenci další osoby za účelem ochrany dveřního systému a zajištění bezpečnosti.



Čl. 6

Udržování čistoty a pořádku v domě

6.1 O čistotu a pořádek ve společných prostorech, na společném pozemku a v okolí domu se v pravidelných intervalech starají a zajišťují uživatelé bytových jednotek. Uživatelé zajišťují tyto práce:

- zametání a mytí schodů, chodeb,
- zametání a mytí vstupních prostor,
- čištění a mytí schodišťových oken,
- mytí zábradlí,
- mytí vchodových a chodbových dveří,
- čištění chodníku, odstraňování sněhu a náledí před domem.

6.2 Způsobí-li mimořádné znečištění zjištěná osoba, je povinna neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad.

6.3 Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem. Všichni uživatelé jsou povinni v těchto místech dodržovat maximální čistotu a způsobené znečištění ihned na své náklady odstranit. Do kontejnerů je zakázáno umísťovat tekutý odpad (fritovací a jiné oleje), jakýkoliv odpad živočišného původu většího rozsahu (podstatnou část nebo celé kusy jatečných zvířat nebo uhynulých domácích zvířat, zbytky z velkokapacitních kuchyní restauračních, kavárenských, občerstvovacích, zábavních či jiných obdobných činností) nebo obsahující zápalné, výbušné, nebezpečně hořlavé nebo jedovaté složky.



Čl. 7

Střecha, okna, vyvěšování a vykládání věcí

7.1 Všem uživatelům je zakázáno vystupovat na střechu domu bez souhlasu majitele objektu, aby nedošlo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.

7.2 V období mrazů musí být okna ve společných prostorách domu uzavřena.

7.3 Květiny v oknech musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání květin a mytí a údržbě oken je třeba dbát na to, aby voda, prach a nečistoty nestékaly na fasádu a prostory pod nimi. Uživatelé jsou povinni dbát na to, aby touto činností nedocházelo k znečištění chodníků a veřejných prostor pod nimi, aby nedošlo k újmě na zdraví nebo majetku zde procházejících či sousedících osob.

7.4 Při vyvěšování prádla v oknech je třeba dbát, aby voda nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

7.5 Z oken v bytech, na chodbách i schodištích je zakázáno klepat koberce a matrace, sypat odpadky či prach, nebo jiné znečištěné věci.

7.6 Nájemce bytu nesmí bez souhlasu majitele objektu umísťovat na vnější konstrukce např. na fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení a předměty.

7.7 Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu majitele objektu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší její vzhled.



Čl. 8

Chov domácího zvířectva

8.1 Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je dovoleno jen pokud tato zvířata, jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními a hygienickými normami, nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neobtěžují ostatní uživatele v domě.

8.2 Chovat jakékoliv zvířectvo ve společných prostorách či přiléhajících částí domu je zakázáno.

8.3 Všichni uživatelé jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu a parazitů ve všech prostorách domu a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit majiteli objektu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný dezinfekční nebo desinsekční zásah týká povinni na výzvu majitele objektu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Čl. 9

Povinnosti při zajištění klidu v domě

9.1 Všichni uživatelé v domě jsou povinni učinit taková opatření a trvale je dodržovat, aby neobtěžovali sousedy a ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, zápachem, prachem nebo činnostmi neslučitelnou s klidným soužitím při užívání bytových jednotek.

9.2 Noční klid v domě a všech jeho prostorách je v době od 22,00 hodin do 06,00 hodin. V sobotu a v neděli do 8,00 hodin.



Čl. 10

Povinnosti uživatelů ve vztahu k požární ochraně

Všichni uživatelé prostor i jejich návštěvy jsou povinni dodržovat veřejně vyvěšené Požární poplachové směrnice ve společných prostorách domu, vydané pro dům a dále:

10.1 Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.

10.2 Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu až do jejího odstranění. Provozovat lze pouze nezávadné spotřebiče.

10.3 Udržovat pořádek ve společných prostorách a jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.

10.4 Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.

10.5 Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách.

10.6 Požární kontroly a odstraňování zjištěných závad provádí majitel objektu.

10.7 Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Majitel objektu tyto závady odstraní na účet uživatele, který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.



Čl. 11

Závěrečná ustanovení

10.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

10.2 Ustanovení domovního a provozního řádu se vztahují na nájemníky bytů, uživatele bytů i osoby pohybující se v domech a prostorách domu.

10.3 Domovní řád je přílohou k nájemní smlouvě

Domovní řád byl schválen dne:

