



DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DOMU PRO SENIORY na adrese ul. Nová 141/4, 691 52 Kostice

Článek 1

Úvodní ustanovení

Obec Kostice (dále jen „vlastník“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku KN parcelní číslo st. 917, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 761 m², jehož součástí je budova číslo popisné 141, stavba občanského vybavení (dále jen „dům“), která se nachází na ulici Nová, adrese Nová 141/4, 691 52 Kostice, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, katastrální území a obec Kostice, okres Břeclav.

Jedná se o dům, jehož součástí jsou byty – bytové prostory určené převážně pro seniory (dále jen „byty“).

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a zařízení v domě.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony a terasy přístupné ze společných prostor, sušárny, rozvody teplé a studené vody, vzduchotechniky, kanalizace, plynu, elektřiny, dále společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.



Článek 3

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu v domě

1. Vlastník nebo jim zmocněná osoba má právo po předchozím oznámení nájemcům vstoupit do bytů či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytů (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, opravy, revize, případně výměny měřidel služeb dodávaných do bytu či domu. 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 (nebytových prostorů) 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. Ve všech prostorách BDS, vč. bytů, je stanoven zákaz kouření.
4. V pronajatých bytech není dovoleno ubytování dalších osob, respektive i poskytnutí bytu do užívání jiné osobě. Výjimky může povolit pronajímatel ve výjimečných případech a na krátkou dobu.
5. Nájemce je povinen se přihlásit k trvalému pobytu podle obecně závazných předpisů.
6. Nájemce bytu v domě musí po celou dobu užívání tohoto bytu splňovat podmínky pro přijetí do domu stanovené „Zásadami pro přidělení bytu do Bytového domu pro seniory“, které byly schváleny Radou obce Kostice dne 21.10.2020.
7. Pronajatý byt si nájemce zařizuje vlastním zařízením, a to na vlastní náklady.
8. Poštovní zásilky jsou obyvatelům domu doručovány do poštovních schránek v přízemí. Každému obyvateli je za tímto účelem přidělena jedna poštovní schránka označená jeho jménem a příjmením.
9. Obyvatelé domu a jejich návštěvy jsou povinni dodržovat základní normy slušného chování v domě.
10. Každý, kdo se v domě nachází, si musí počínat tak, aby nájemce ostatních bytů svým jednáním neobtěžoval nadměrným hlukem, shromažďováním odpadu, nepořádkem nebo zápachem apod.
11. Při skončení nájmu musí být byt odevzdán ve stavu, v jakém byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. vyklizený, vymalovaný a čistý, v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení. O odevzdání bytu bude sepsán zápis.
12. Náklady spojené se stěhováním si nájemce hradí sám. Pronajímatel je oprávněn zkontrolovat stav stěhovaných movitých věcí, aby bylo zabráněno šíření hmyzu, myšovitých hlodavců nebo nakažlivých chorob. Je-li třeba nábytek, prádlo, šatstvo, lůžkoviny apod. podrobit dezinfekci, dezinfekci nebo deratizaci podle hygienických předpisů, hradí náklady z toho vzniklé nájemce, jemuž věci náleží.



Článek 4

Společné prostory a zařízení

1. Společných 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, podesty, a podobně je nutno udržovat volné.
2. Nájemci bytových jednotek (bytů) jsou povinni udržovat pořádek ve společných prostorách domu, tj. schodiště, prádelna, sušárna, kolárna a chodby apod. V prostorách schodiště a chodeb platí zákaz odkládání jakýchkoliv věcí. V prostorách prádelny, sušárny a kolárny platí zákaz odkládání věcí, které tam nepatří; např. nábytku, koberců apod.
3. Umísťování věcí, včetně jízdních kol, odpadů, bot apod. v jiných společných prostorách (například pod schodištěm, na chodbách apod.) je nepřipustné.
4. Ve vnitřních společných prostorách domu je zakázáno umísťovat jednostopá či dvoustopá motorová vozidla nebo jejich součásti.
5. Nájemci jsou povinni zajistit, aby v domě (nebytovém prostoru) nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nebo stroje a přístroje takové látky obsahující a aby nebylo užíváno otevřeného ohně. Při nedodržení předpisů o skladování a manipulaci s hořlavými látkami je možné uložit pokutu dle příslušných právních předpisů.
6. Nájemci jsou povinni při užívání společných prostor domu dodržovat všechna pravidla vyplývající z příslušných právních předpisů, např. hygienická, požární, bezpečnostní, na ochranu veřejného zdraví (zejména hluková), apod.

Článek 5

Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěna jen se souhlasem vlastníka. Netýká se vývěsek a informačních tabulí umístěných uvnitř domu sloužících výhradně pro potřeby nájemců schválené či umístěné vlastníkem.
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. Provádění stavebních úprav, změn staveb, udržovacích prací a oprav je možné jen se souhlasem vlastníka.
2. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi či internet je možné jen se souhlasem vlastníka a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad vzniklých na základě takového zřízení hradí ten, kdo zřízení požadoval.



3. Nájemce musí umožnit neprodleně provedení úprav nařízených orgánem státní správy a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti vlastníka, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
4. Nájemci jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu vlastníkovi potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě a bytě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, případně ti, kterým umožnil návštěvu bytu či domu.
6. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem nájemcům včas oznámeno.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii, balkónů, na fasádu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny na vnější straně oken a balkónů apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, okna, balkóny či terasy apod.
3. Na balkónech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo ostatní nájemce.
4. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí.

Článek 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Úklid a čistotu v domě zajišťuje vlastník domu, včetně zametení, úklidu sněhu, posypu apod. venkovních prostor kolem domu – parkoviště a přilehlých chodníků.
2. Úklid se provádí nejméně jednou denně, nebo dle potřeby.
3. Náklady spojené se zajištěním úklidu a čistoty v domě hradí společně v poměrné výši všichni nájemci bytů v domě, na základě pravidel rozúčtování těchto nákladů vlastníkem.



Článek 9

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od **20.00 do 6.00 hodin**. To neplatí, jsou-li vstupní dveře do domu opatřeny systémem „elektronický vrátný“. V případě, že dům bude uzamčen neustále, musí být zabezpečena možnost styku s nájemci a doručování pošty.
2. Předá-li nájemce bytové jednotky klíč od domu cizí osobě, odpovídá za případné škody, které tím vzniknou.

Článek 10

Klid v domě

1. Nájemci bytů, případně jiné osoby, kterým umožnili vstup do domu či bytu jsou povinni užívat byt a dům v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. Doba nočního klidu je stanovena **od 22.00 hod. do 6.00 hod.** ráno (nevztahuje se na prostory sálu, jídelny a přílehlého soc. zázemí).
3. V této době se musí nájemci či jiné osoby, který umožnili vstup do bytu či domu vyvarovat jakéhokoliv nadměrného hluku.
4. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy také prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Článek 11

Chov a držení zvířat

1. Chov a držení domácích či jiných zvířat, případně návštěvy osob s těmito zvířaty není v domě či bytech povolen.
2. Nájemci jsou povinni učinit taková opatření, aby se taková zvířata do domu či bytu nedostala, tj. např. zavírat vstupní dveře apod.

Článek 12

Zásady požární bezpečnosti

1. Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou osobní pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost, a potřebnou věcnou pomoc (zákon č. 133/1985 Sb., §1 odst. 2).
2. V případě vzniku požáru je každý povinen provést nutná opatření k zabránění jeho šíření dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit



neodkladně hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112 a následně informovat správce na tel.: 725 590 237.

3. Společné prostory na únikových cestách nesmí být uzamčeny.
4. Požární uzávěry v objektu musí být trvale uzavřeny (nemyslí se uzamknuty).
5. Únikové východy musí být trvale průchozí až do volného prostoru před objekt.
6. Případnou evakuaci řídí v době denní od 7:00 – 15:30 hod. správce, od 15:30 – 22:00 pověřený pracovník.
7. Kontrolu počtu evakuovaných osob dle seznamu ubytovaných osob provede osoba, která řídí evakuaci.
8. Osoba, která řídí evakuaci zajistí pomoc postiženým osobám.
9. Evakuované osoby a evakuovaný materiál bude soustředován na volné ploše před areálem v bezpečné vzdálenosti od požáru.
10. Zákaz kouření platí pro celou budovu vč. bytů.
11. Elektrické spotřebiče včetně prodlužovacích kabelů ve vlastnictví nájemců je možné používat, jen jestliže odpovídají příslušným normám a vždy v souladu s poučením o obsluze dle návodu. Je přísný zákaz používat el. spotřebiče, které nemají osvědčení o souladu s Českou technickou normou. Užívat spotřebiče s otevřeným ohněm se zakazuje. Nájemci odpovídají za stav všech svých technických zařízení či zařízení jimi vnesených do domu nebo vnesených do domu s jejich souhlasem a za škodu těmito zařízeními způsobenou.

Článek 13

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušování domovního řádu může být posuzováno jako přestupek, dle příslušných právních předpisů, pokud by se nejednalo o trestný čin.
3. Tento domovní řád byl schválen Radou obce Kostice dne 2.11.2020, usn. č. 13b. K datu 3.11.2020 pozbývá účinnosti domovní řád schválený Radou obce Kostice dne 28.3.2007.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 3.11.2020

.....
Mgr. Libor Balga
starosta

S Domovním řádem jsem se seznámil/a a souhlasím.

.....
nájemce