

Domovní řád spolku Pod křídly – byty Pod křídly

Úvodní ustanovení

Spolek Pod křídly je vlastníkem bytového domu Byty v tomto domě spolek Pod křídly pronajímá jako byty s podporou- „byty Pod křídly“, které slouží pro bydlení mladým dospělým s postižením, kteří jsou schopni samostatného bydlení a kteří dříve využívali službu dům na půl cesty. Podmínkou bydlení v bytech Pod křídly je, že nájemníci uzavřeli „dohodu o spolupráci“. Smyslem této dohody je, aby nájemníci dále rozvíjeli své schopnosti a dovednosti, využívali dalších sociálních služeb dle potřeby, spolupracovali s asistentem.

Ukončení „dohody o spolupráci“ může být důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy v bytě „Pod křídly“.

V souladu s příslušnými právními předpisy vydává spolek Pod křídly jako vlastník a pronajímatel bytů tento domovní řád, který obsahuje bližší pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení.

Tento domovní řád je závazný pro vlastníka bytů a pro nájemníky, včetně jejich blízkých osob, návštěv v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, závažné porušování Domovního řádu může být důvodem pro ukončení nájemní smlouvy ze strany vlastníka bytů.

I. Práva a povinnosti nájemníků

1) Nájemník bytu má zejména právo:

- a) aby mu pronajatý byt byl předán ve stavu způsobilosti k řádnému užívání i v souladu zejména s tímto domovním řádem a nájemní smlouvou,
- b) aby byly v přiměřené lhůtě ze strany pronajímatele odstraněny závady, které brání v řádném užívání bytu, dále aby byly řádně a ve lhůtě provedeny opravy, které má zajistit vlastník bytu

2) Nájemník bytu má zejména povinnosti:

- a) užívat pronajatý byt v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem
- b) pronajatý byt řádně udržovat, na své náklady provádět údržbu a drobné opravy a bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli závady v bytě, které je povinen odstranit pronajímatel bytu
- c) odstranit na své náklady závady a poškození, která v bytě, na jiných bytech nebo na společných částech domu způsobil nájemník sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo u něj byli na návštěvě. Pokud to nájemník ani po výzvě neučiní, závady odstraní na jeho náklady vlastník bytu.
- d) povolit vstup do pronajatého bytu pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních bytů a nájemník byl na nutnost zpřístupnění bytu předem upozorněn
- e) kouření v bytech je z bezpečnostních důvodů zakázáno, nájemci mohou kouřit na podestách – balkonech domu
- f) bez souhlasu pronajímatele nemohou nájemníci v bytech chovat zvířata
- g) po skončení nájmu bytu předá nájemník vyklizený a zbavený nečistot a vybavený zařízeními, které převzal při přebírání bytu do nájmu a které obdržel od vlastníka v průběhu nájmu. Chybějící zařízení a poškození bytu, které nevyplývá z běžného opotřebení, je nájemník povinen uhradit vlastníkově ve stanovené lhůtě.

II. Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí

- 1) Každý nájemník bytu při přebírání bytu obdrží nájemník klíč od bytu a hlavních vchodových dveří. Nájemník souhlasí s uložením jednoho náhradního klíče od pronajatého bytu u pracovníka spolku Pod křídly.

- 2) Každý nájemník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat po příchodu a opuštění dům – vchodové dveře

III. Kamerový systém v domě

- 1) Pronajímatel monitoruje bytový dům kamerovým systémem
- 2) Kamery monitorují společné prostory v domě a prostranství před domem a za domem
- 3) Účelem monitoringu je ochrana majetku pronajímatele
- 4) Záznam je uchováván v sídle pronajímatele
- 5) Záznamy z kamerového systému podléhají přísné ochraně osobních dat, mohou být předloženy při řešení např. trestné činnosti

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemníci bytů a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě. Nájemníci **se dle rozpisu střídají při úklidu společných prostor** v domě, kdy tento úklid zahrnuje: mytí a zametání schodiště a chodeb, čištění zábradlí na chodbách a schodištích, čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu,
- 2) Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyny pronajímatele ve stanovené lhůtě odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na účet nájemníka poté, když jej na tuto možnost upozornil

V. Klid v domě

- 1) Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním v bytě pobývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem, zápachem, či jinými věcmi, které by ostatní nájemníky obtěžovaly
- 2) Všichni nájemníci (včetně návštěv) jsou povinni dodržovat noční klid od 22 hod do 6.00 hod
- 3) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem.
- 4) Nájemníky bytů, kteří ruší klid v domě, vyzve pronajímatel, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a pokračují v závadné činnosti i po uplynutí stanovené lhůty, může to být důvodem pro ukončení nájemní smlouvy

VI. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- 1) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům.
- 2) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je nájemce povinen odkládat na místech k tomu určených. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno.
- 3) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem pronajímatele. To platí i o instalaci televizních a rozhlasových antén a jejich svodů.

VII. Údržba a opravy domu

- 1) Údržbu a drobné opravy v bytě si zajišťuje a hradí nájemník bytu.
- 2) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivač vody, boilerů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní; sem patří též malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

- 3) Za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je předmětem jeho nájmu. Jsou vymezeny věcně a podle výše nákladu.
- a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují následující opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- 4) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč.
- 5) Drobné opravy, které je možno provádět ve stejné době ve více bytech, zajišťuje na požádání nájemníků pronajímatele s tím, že i v tomto případě je hradí sami nájemníci.

VIII. Ustanovení společná a závěrečná

- 1) Všichni nájemníci byly s Domovním řádem seznámeni při podpisu nájemní smlouvy, domovní řád je přílohou nájemní smlouvy.
- 2) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem nájemníkům, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
- 3) Tento domovní řád schválil pronajímatel a účinnosti nabývá dne 1.1. 2020.
- 4) S případnými změnami je pronajímatel povinen nájemníky neprodleně seznámit.

Ve Valašském Meziříčí, 29.4. 2023

Emilie Smrčková, předsedkyně spolku Pod křídly