

Domovní řád

podle ustanovení § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a bytů zvláštního určení, nebytových prostor, společných prostor, garáží a garážových stání a prostor obdobných (dále souhrnně též jen „Prostory“) ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, ve svěřené správě městského obvodu Ostrava-Jih (dále jen „Pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli Prostor a Pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají Prostory a zařízení v Prostorech, tedy pro nájemce Prostor (dále jen „Nájemce“) a pro jiné osoby než Nájemce, tj. členy jejich domácností, pro jejich podnájemníky a pro všechny osoby, jimž je umožněn vstup do Prostor (dále souhrnně jen „Uživatel“).

Čl. II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení a je-li částí bytu lodžie, pak se Bytem rozumí i tato lodžie. Příslušenstvím Bytu je dále sklep k němu příslušející.
2. Nebytovým prostorem se pro účely tohoto řádu rozumí prostor, který je určen k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory však nejsou společné prostory.
3. Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy a prostory, kde se nachází základy, nosné zdi, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě apod.
4. Bytem zvláštního určení se rozumí byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.
5. Budovou se rozumí stavba, jejíž součástí je Prostor.
6. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky, čištění a výměny předmětů uvedených v čl. II odst. 7 písm. g), i), j) Domovního řádu, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
7. Drobnými opravami se rozumí opravy Prostoru, k němuž Nájemci svědčí nájemní právo a prostor k nim náležejících, a jeho vnitřního vybavení, je-li toto vybavení součástí takového prostoru a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to dle zvláštního právního předpisu. Drobné opravy hradí Nájemce, provádí je odborný zhotovitel.
V případě drobných oprav dle čl. II odst. 7 písm. c), e), f), g), h), k) a l) Domovního řádu je třeba o potřebě opravy neprodleně informovat havarijní službu na telefonní číslo vyvěšené u vchodu do Budovy.

Drobnými opravami jsou zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt a výměny jejich drobných součástí;
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřní části Prostoru, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování a klik, a výměny jejich drobných součástí;
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů,
- d) opravy a výměny zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, a výměny jejich drobných součástí;
- e) výměny uzavíracích ventilů a rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu pro Prostor, a výměny jejich drobných součástí;
- f) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Prostor, výměny sifonů a lapačů tuku, a výměny jejich drobných součástí;
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů
- h) opravy a certifikace měřidel pro Prostor podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody pro Prostor, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- i) opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů;
- j) opravy infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, a výměny jejich drobných součástí.
- k) opravy kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu, včetně kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, a výměny jejich drobných součástí;
- l) opravy kotlů etážového vytápění příslušejícího k Prostoru, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, a výměny jejich drobných součástí.

Čl. III. Práva a povinnosti Nájemců a Uživatelů

1. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen:

- a) seznámit se s platným a účinným zněním Domovního řádu;
- b) vždy řádně zavírat vstupní dveře Budovy, avšak tak, aby byla zajištěna volná úniková cesta;
- c) v případě zjištění pohybu nepovolaných osob v domě neprodleně o této skutečnosti uvědomit Policii ČR nebo Městskou policii Ostrava;
- d) zabránit šíření škůdců a zápachu z jím skladovaných věcí;
- e) oznámit zjištěný výskyt škůdců či zvýšeného zápachu Pronajímateli či jeho zástupci;
- f) chovat se přiměřeně místním poměrům stanoveným zejména obecně závaznými vyhláškami Statutárního města Ostravy a v době od 20:00 do 8:00 následujícího dne zachovávat noční klid;
- g) neobtěžovat ostatní Nájemce a/nebo Uživatele imisemi, zejména zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imisí) vnikají do Bytu jiného Nájemce a/nebo do Prostoru v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání Bytu a/nebo Prostoru;
- h) při umístění květin v oknech na balkonech apod. zabezpečit je proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nestékala po fasádě budovy;
- i) při umístění krmítek v oknech na balkonech apod. zabezpečit je proti pádu;

- j) udržovat ve Společných prostorách náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, zejména v nich neumisťovat a neodkládat žádné předměty domovní odpad zařízení, apod. Za plnění této povinnosti Uživatelé, kteří na základě práva Nájemce Byt užívají, odpovídá Nájemce. V případě opakovaného jednání v rozporu s tímto ustanovením Pronajímatel písemně vyzve Nájemce, aby se zdržel takového opakovaného jednání a/nebo, aby se jej zdržel uživatel, který Byt užívá na základě práva Nájemce. Pokračování v takovém jednání pak zakládá důvod pro výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinnosti Nájemce;
 - k) není-li v domě Pronajímatelem zajištěna úklidová služba, podílet se na zajišťování pořádku a čistoty ve společných prostorách včetně úklidu zametáním a mytím schodů, chodeb, oken a dveří, světel, zábradlí, zařízení, výtahu a dalších ve společných prostorách dle rozpisu služeb;
 - l) není-li v domě Pronajímatelem zajištěna domovníká činnost podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v okolí budovy, v níž se Prostor nachází, zametáním, posypem a odklizením sněhu z venkovního schodiště a prostor k domu přilehlých v zimním období dle rozpisu služeb;
 - m) ukládat domovní odpad do nádob pro to určených;
 - n) nevyhazovat jakékoli věci z oken a balkonů;
 - o) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a veterinární předpisy;
 - p) odstranit poškození nebo vadu, za které odpovídá, je-li toho objektivně schopen; nestane-li se tak, nebo není-li toho Nájemce a/nebo Uživatel objektivně schopen, odstraní poškození nebo vadu, po předchozí písemné výzvě k nápravě, Pronajímatel na náklady Nájemce a/nebo Uživatele, na základě jehož práva Uživatel Prostor užívá.
 - q) veškeré zjištěné závady a nedostatky neodkladně oznámit Pronajímateli;
 - r) po předchozím oznámení Pronajímatelem nebo jím pověřeným zástupcem umožnit přístup do Prostoru za účelem zjištění technického stavu Prostoru, provedení odečtů, kontroly, výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny a dalších;
 - s) zajistit po dobu otopné sezóny (tj. od 1. 9. do 31. 5. následujícího kalendářního roku) vytápění všech místností Prostor, k němuž Uživatelé svědčí nájemní či užívací právo tak, aby minimální vnitřní teplota Prostoru neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu, tzn. zajistit v Prostoru nejnížší průměrnou výpočtovou teplotu v otopném období na 20 °C;
 - t) umožnit Pronajímateli provádění prohlídek, kontrol a revizí;
 - u) řádně označit jménem domovní zvonek příslušející k Prostoru a zajistit jeho plnou funkčnost, řádně označit jménem poštovní schránku příslušející k Prostoru a zajistit pravidelné vyzvedávání poštovních zásilek, a to i v době své dlouhodobé nepřítomnosti v Prostoru;
 - v) řádně označit vstupní dveře Prostoru číslem Prostoru nebo takové označení strpět;
 - w) nerušit výkon práv a oprávněných zájmů Pronajímatele a jiných Nájemců a Uživatelů;
 - x) chovat se v souladu s Domovním řádem, právním řádem České republiky a dobrými mravy;
2. Zvláštní ustanovení o dalších povinnostech Nájemce. Nájemce je povinen:
- a) oznámit Pronajímateli bezodkladně jména osob, kteří obdrží nebo již obdrželi duplikáty klíče od vchodových dveří.
3. Nájemce a/nebo Uživatel není oprávněn:
- a) přenechat k užívání či umožnit užívat Prostor jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení tohoto článku je vždy zvláště závažným porušením povinnosti Nájemce, který prostor užívá, nebo na základě jehož práva užívá Prostor jiný Uživatel;
 - b) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce domu, zejména na balkóny, okna, fasádu střechu apod., jakékoli zařízení;
 - c) krmit v Prostorách, okolí domu a dalších prostorách k domu náležejících volně žijící zvířata.

Čl. IV. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společná zařízení domu se mohou používat pouze takovým způsobem, aby nedocházelo k narušování práv a oprávněných zájmů Pronajímatele a/nebo ostatních Nájemců a/nebo Uživatelů Budovy.

2. Bez souhlasu Pronajímatele je ve společných prostorách zakázáno zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny, a další obdobné provozy a zařízení.
3. Není přípustné používat společné prostory ke skladování věcí bez souhlasu Pronajímatele, a to včetně hořlavých a hoření podporujících látek.
4. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně.
5. Ve společných prostorách je zakázána jakákoli manipulace s okny a balkónovými dveřmi s výjimkou nezbytného větrání. Nájemci a/nebo Uživatelé zajišťují nezbytné větrání společných prostor v návaznosti na roční období a lokální klimatické podmínky tak, aby nedocházelo k poškození majetku a neúměrným tepelným ztrátám Prostoru.
6. Ve společných prostorách je třeba udržovat zcela volně průchozí únikové cesty. Je zakázáno jakkoli manipulovat preventivními požárními zařízeními (hasicí přístroje, hydranty, požární hadice, hlásiče požáru a hlásiče kouře), označením únikových cest a východů, zámky a uzamykacími mechanizmy a nastavenými termoregulačními hlaviciemi otopných těles.
7. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrorozvaděče a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a majetek.
8. Nájemci a/nebo Uživatelé jsou na výzvu Pronajímatele, nebo jeho zástupce, adresovanou Nájemci, který prostor užívá, nebo na základě jehož práva užívá Prostor Uživatel, povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení.
9. Nájemcům a/nebo Uživatelům je umožněn vstup do půdního prostoru pouze se souhlasem Pronajímatele. V půdních prostorách je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty či zařízení.
10. Nájemcům a/nebo Uživatelům je zakázán vstup na střechu domu.
11. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu věcí ze společných prostor.

čl. V. Držení zvířat

1. Nájemce a/nebo Uživatel nese plnou odpovědnost za veškerá zvířata, která jsou v Prostorách jím držena.
2. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen při držbě zvířat v Prostoru dodržovat povinnosti stanovené Smlouvou, Domovním řádem, obecně závaznými právními předpisy, dodržovat dobré mravy, veřejný pořádek, pravidla obvyklá pro chování v Prostoru a rozumné pokyny Pronajímatele.
3. Ve společných prostorách domu je zakázán volný pohyb zvířat. Nájemce a/nebo Uživatel vedoucí psa je povinen opatřit jej vodítkem a náhubkem.
4. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen držené zvíře podrobit zákonnému očkování a dodržovat další povinnosti držitele zvířete dle obecně závazných právních předpisů. Bude-li Pronajímatelem zjištěno nedodržení takových povinností držitele zvířete, bude dán podnět příslušnému správnímu orgánu k provedení šetření.
5. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen ihned odstranit jakoukoli nečistotu způsobenou jím drženým zvířetem.
6. Zakazuje se chov zvířat, který by obtěžoval imisemi nad míru přiměřenou poměrům.

čl. VI. Bezpečnostní záznamový kamerový systém

1. Uživatelé budou o umístění a provozování bezpečnostního záznamového kamerového systému informováni Pronajímatelem.
2. Při zpracovávání osobních údajů jsou dodržovány zásady plynoucí z obecně závazných právních předpisů, zejména:
 - a) zpracování osobních údajů pouze v souladu s účelem, ke kterému byly shromážděny;
 - b) zasahování do základních práv a svobod Uživatelů jen v míře nezbytně nutné;
 - c) omezení zásahů do soukromí Uživatele na míru nezbytně nutnou;
 - d) informování Uživatele o umístění a činnosti bezpečnostního záznamového kamerového systému a ukládání záznamu;

- e) uchování osobních údajů jen po dobu 7 kalendářních dnů.
3. Bezpečnostní záznamový kamerový systém sleduje společné Prostory, zejména vchodové dveře do Budovy, schodiště, výtahy, prostory dopisních schránek, vchody do sklepních prostor apod.
4. Rozsah a účel zřízení bezpečnostního záznamového kamerového systému a uchovávání osobních údajů:
- a) osobní údaje se uchovávají po dobu nejdéle 7 kalendářních dnů v rozsahu, kdy je možno jednoznačně identifikovat snímanou osobu. Zvuk není snímán;
- b) účelem zřízení bezpečnostního záznamového kamerového systému je ochrana života a zdraví Uživatelů a jiných osob, ochrana majetku Pronajímatele, Uživatelů a jiných osob, prevence před vandalismem, zamezení vstupu nežádoucích osob do Budovy apod.

čl. VII. Zvláštní ustanovení o Bytech zvláštního určení

1. Užívat Byt zvláštního určení může Nájemce jen na základě nájemní smlouvy uzavřené na základě písemného doporučení příslušného orgánu Pronajímatele na základě stanoviska Odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, a Uživatel, který Byt zvláštního určení užívá na základě práva Nájemce takového prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, což neplatí, jedná-li se o osobu Nájemci blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
2. Zemře-li Nájemce, nájem Bytu zvláštního určení skončí a Pronajímatel vyzve Uživatele, kteří Byt zvláštního určení užívají na základě práva Nájemce takového prostoru, aby jej vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v Prostoru takové osoby, Pronajímatel vyzve dědice Nájemce, aby byt vyklidil/i nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.
3. Pokud v Bytě zvláštního určení žil ke dni smrti Nájemce zdravotně postižený Uživatel nebo Uživatel, který dosáhl věku sedmdesáti let, který žil s Nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na něj nájem ke dni smrti Nájemce, pokud se Pronajímatel s tímto Uživatelem nedohodnou jinak.

čl. VIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Kontrolu dodržování tohoto Domovního řádu provádějí zástupci Pronajímatele.
3. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení Domovního řádu na vhodném místě tak, aby byl přístupný všem Uživatelům. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
4. Tímto Domovním řádem pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.
5. Domovní řád byl schválen usnesením rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 1938/49 ze dne 15.12.2015 a nabyl účinnosti dnem 01.01.2016.
Aktualizované znění bylo schváleno radou městského obvodu Ostrava-Jih dne 14.03.2019 usnesením č. 0523/RMOB-JIH/1822/11 s účinností od 01.04.2019.

V Ostravě dne 15.03.2019

Bc. Martin Bednář v. r.
starosta

