

ZÁSADY ŘÁDNÉHO A BEZPEČNÉHO UŽÍVÁNÍ BYTU A DOMU KONIKLECOVÁ Č. 5

Základní informace o režimových, organizačních, sociálních a technických opatřeních přijatých ke zvýšení standardu bezpečí bydlení, veřejného pořádku a občanského soužití

Vážení nájemníci,

aby byla zajištěna bezpečnost osob a majetku, nekonfliktní soužití obyvatel domu a veřejný pořádek v domě i jeho bezprostředním okolí, přijala Městská část Brno – Nový Lískovec, ve spolupráci s Městskou policií Brno ZÁSADY ŘÁDNÉHO A BEZPEČNÉHO UŽÍVÁNÍ BYTU A DOMU.

OBEČNÁ UPOZORNĚNÍ:

- **ODPOVĚDNOST** – porušení těchto zásad, může mít pro dotčené osoby nejen občansko-právní důsledky, ale může naplnit i skutkové podstaty přestupků, přečinů a zločinů, které jsou uvedeny v zákoně o přestupcích a trestním zákoníku.
- **DOHLEDOVÝ A VSTUPNÍ SYSTÉM** – pro efektivní dohled, případně obnovu veřejného pořádku a bezpečnosti osob a majetku, jsou v domě, kromě režimových opatření, využity i technické systémy, které umožní přímý kamerový dohled v některých společných prostorách a zamezí přístupu nepovolaných osob do domu.
- **ZÁZNAM KAMEROVÉHO SYSTÉMU** – záznam kamerového systému se ukládá po dobu 7 dnů a v případě narušení veřejného pořádku, občanského soužití, poškozování majetku nebo porušování zásad řádného a bezpečného užívání bytu a domu, je správce dat (ÚMČ Nový Lískovec, odbor správy bytů a domů) oprávněn záznam vyhledat a předat Policii ČR, Městské policii nebo správním orgánům jako důkazní součást oznámení k dalšímu šetření.
- **ELEKTRONICKÉ KLÍČE** – vstupní dveře do domu, výtahy a vybrané dveře ve společných prostorách domu jsou vybaveny elektronickými zámky. Tyto bude možné otevřít jen s použitím elektronických klíčů (čipů). Každá domácnost v domě je vybavena takovým počtem elektronických klíčů (čipů), který odpovídá počtu osob řádně přihlášených pronajímateli bytu (tzv. na služby). Při ztrátě, zničení nebo odcizení elektronických klíčů si nové klíče (čip) hradí každý nájemník sám.
- **OMEZENÍ VOLBY** – elektronické klíče (čipy) budou vydávány a evidovány na jednotlivé domácnosti. Elektronický vstupní systém umožňuje, mimo jiné, konkrétnímu elektronickému klíči odebrat některá vstupní práva (např. užívání výtahů). Při porušování „Zásad“, poškozování zařízení apod., tak nájemce může tuto možnost využít.
- **RECEPČNÍ SLUŽBA + DOMOVNÍK** – na podporu vstupního, kamerového a požárního systému je v domě zřízena recepční služba a funkce domovníka. Jejich úkolem je obsluha systémů a zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním bytu všemi nájemníky. Nájemníci i návštěvníci domu jsou povinni řídit se pokyny recepční služby, např. v případech nefunkčního evakuačního výtahu, požáru, apod.

I. Vstupní režim

1. **VSTUP DO DOMU** – nájemce a všechny osoby v domácnosti používají pro vstup do domu elektronické klíče (čipy), jejichž každé použití je elektronicky evidováno. Každý nájemník je povinen při příchodu nebo odchodu z domu zajistit, aby dveře hlavního vchodu byly opět zavřeny a neumožnily vstup neoprávněných osob do domu.
2. **NÁVŠTĚVY NÁJEMNÍKŮ** – návštěvy se mohou bez doprovodu nájemníků pohybovat pouze v prostoru přízemí domu před poštovními schránkami, kam jim nájemníci umožní přístup prostřednictvím elektronického vrátného (bzučák). V tomto prostoru si nájemníci své návštěvy vyzvednou a doprovodí do svého bytu. Při odchodu je nájemce povinen doprovodit návštěvu zpět k východu z domu.
3. **POHYB OSOB VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH** – elektronické klíče (čipy) umožní nájemníkům oprávněný přístup do těch společných prostor, které je nájemník oprávněn užívat (schodiště, hala před poštovními schránkami, hala před výtahy, bytové chodby, sklepní chodby příslušné k bytu, výtahy). Nájemníci bydlící v 5 až 12 poschodí nejsou oprávněni užívat bytové chodby v 1. až 4. poschodí. Jejich elektronické klíče (čipy) jim neumožní přístup do těchto prostor ze schodiště ani z výtahu. Prostory v 1. až 4. poschodí podléhají zvláštnímu ubytovacímu řádu MMB a ostatní nájemníci domu jsou povinni jej respektovat.
4. **UBYTOVNA PRO OSAMĚLÉ MATKY S DĚTMI** – nájemníci ubytovaní v 1. až 4. poschodí se kromě těchto „Zásad“ řídí i řádem ubytovny vydaným MMB. Jejich elektronické klíče (čipy) jim umožní vstup pouze v rozmezí 1. až 4. poschodí. Nájemníci bydlící v 5. až 12. poschodí musí při návštěvách ubytovny respektovat ubytovací řád MMB.
5. **VÝTAHY** – nájemníci bydlící v 5. až 12. poschodí mají umožněno využívat výtahy jen v rozsahu těchto podlaží a přízemí. Jejich elektronické klíče (čipy) jim neumožní využít volbu do 1. až 4. poschodí. U nájemníků z 1. až 4. poschodí není naopak povolena volba pro 5. až 12. poschodí.
6. **KLUBOVNA** – klubovna je určena pro děti nájemníků domu a může být využívána jen za přítomnosti pracovníka SVČ Lužánky (Lyska), pod jeho dohledem a ve stanoveném režimu. Proto nemají elektronické klíče (čipy) nájemníků volbu pro vstup do klubovny.
7. **ÚNIKOVÝ SYSTÉM** – systém elektronických zámků v bytovém domě plně respektuje pravidla pro rychlou evakuaci v případě požáru nebo jiné mimořádné situace. Pro případ **úniku z domu** jsou všechny dveře vybaveny klasickým kováním s klikou a v přízemí domu jsou instalovány speciální panikové zámky pro rychlé (automatické) otevření dveří.

II. Občanské soužití, pořádek, čistota

1. **UŽÍVÁNÍ BYTU A SPOLEČNÝCH PROSTOR** – nájemce a všechny osoby v domácnosti jsou povinni řádně a odpovědně k danému účelu užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě (uvedeny v evidenčním listě u nájemní smlouvy), vybavení a zařízení společných prostor domu. Odpovědnost za případné poškození, zničení nebo odcizení majetku vlastníka domu nebo jiné fyzické či právnické osoby může být posuzována jak v úrovni občansko-právní, tak trestně-právní odpovědnosti včetně nároků náhrady škody a nákladů správního řízení.

2. **DĚTI VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH** – rodiče nebo zákonní zástupci jsou povinni vykonávat nad svými dětmi dohled odpovídající stupni jejich vývoje (zákon o rodině). Společné prostory (mimo klubovnu) nejsou určeny, konstruovány a vybaveny pro hry dětí. Pro hry a volnočasové aktivity dětí je v domě zřízena klubovna a dále venkovní dětské hřiště. Za škody způsobené dětmi a za jejich výchovu odpovídají rodiče nebo zákonní zástupci.
3. **NOČNÍ KLID** – nájemce a všechny osoby v domácnosti jsou povinni užívat byt a společné prostory domu tak, aby nerušili ostatní uživatele bytů zejména v nočních hodinách, tj. od 22:00 do 06:00 h., kdy jsou povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno rušit okolní nájemce nadměrným hlukem (tj. hlasitou zábavou osob nebo rádií, televizí, apod.), štěkotem psů, používáním hlučné techniky (vysavače, vrtačky, apod.). Rušení nočního klidu je přestupkem proti veřejnému pořádku podle zákona 200/1990 Sb.
4. **OBČANSKÉ SOUŽITÍ** – nájemce a všechny osoby v domácnosti jsou povinni se chovat tak, aby neomezovali práva ostatních spoluobčanů tím, že:
 - a) jinému ublíží na cti tím, že ho urazí nebo vydá v posměch,
 - b) jinému z nedbalosti ublíží na zdraví,
 - c) úmyslně naruší občanské soužití vyhrožováním újmou na zdraví, ublížením na zdraví, nepravdivým obviněním z přestupku, schválnostmi nebo jiným hrubým jednáním,
 - d) omezuje nebo znemožňuje příslušníku národnostní menšiny výkon práv příslušníků národnostních menšin,
 - e) působí jinému újmu pro jeho příslušnost k národnostní menšině nebo pro jeho etnický původ, pro jeho rasu, barvu pleti, pohlaví, sexuální orientaci, jazyk, víru nebo náboženství, pro jeho politické nebo jiné smýšlení, členství nebo činnost v politických stranách nebo politických hnutích, odborových organizacích nebo jiných sdruženích, pro jeho sociální původ, majetek, rod, zdravotní stav anebo pro jeho stav manželský nebo rodinný.Výš uvedená jednání jsou přestupkem podle zákona 200/1990 Sb.
5. **ČISTOTA A ÚDRŽBA** - nájemce a všechny osoby v domácnosti jsou povinni pronajatý byt a společné prostory v domě udržovat v čistotě. **Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu svého bytu a zařizovacích předmětů v bytě v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb., veškeré dílčí opravy převzatého zařízení bytu včetně vodovodních baterií, dále malování, nátěry, opravy podlah, kování a těsnění oken a dveří, opravy zámků, klik, apod..**
6. **CHOV ZVÍŘAT** – nájemce je povinen zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni tímto chovem ostatní nájemníci ať již hlukem, štěkotem nebo znečišťováním společných prostor. Držitel zvířete nesmí nechat zvíře volně pohybovat po společných prostorách domu, tj. např. pes musí být na vodítku a mít náhubek ve výtahu a na společné chodbě. Porušení uvedených povinností je přestupkem podle zákona 200/1990 Sb.
7. **KOUŘENÍ VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH** – ve všech společných prostorách domu jsou instalovány hlásiče kouře, které reagují na případné zahoření nebo požár. **V celém domě platí pro všechny osoby zákaz zásahu do hlásičů a zákaz kouření.** Bezdůvodné spuštění hlásiče požárního systému a případný výjezd jednotek Hasičského záchranného sboru je podle zákona povinná uhradit ta osoba, která bezdůvodné vyhlášení požárního poplachu zavinila.

III. Součinnost pronajímatele a Městské policie nebo Policie ČR

1. **ZVÝŠENÝ DOHLED** – k zajištění veřejného pořádku, občanského soužití a omezení kriminality v tomto domě a jeho bezprostředním okolí, je této lokalitě při hlídkové službě věnován městskou i Policií ČR zvýšený dohled.
2. **ÚZEMÁŘ** – strážník městské policie s územní odpovědností („územář“) zařazený do výkonu služby na místně příslušném revíru MP průběžně komunikuje se zástupci městské části, ale zejména aktivně spolupracuje při řešení konkrétních problémů s domovníkem a pracovníky recepční služby. Nájemníci domu se mohou na strážníka (územáře) obracet s žádostmi o pomoc a to buď osobně, nebo prostřednictvím stálé služby na místně příslušné služebně.
3. **PREVENCE** – Odbor prevence Městské policie Brno pro nájemníky domu připravuje preventivně informační setkání, prezentace a besedy tematicky orientované podle aktuální situace.
4. **KAMEROVÝ, POŽÁRNÍ A PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM** – ÚMČ Nový Lískovec, odbor správy bytů a domů, jako správce dat všech uvedených systémů, může v případě podání oznámení nebo na vyžádání policie poskytnout správním orgánům nebo orgánům činným v trestním řízení záznamy z těchto systémů.

IV. Provozní podmínky

1. **OHLÁŠENÍ ZÁVAD** – nájemce a všechny osoby v domácnosti jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit odboru správy bytů a domů zjištěné závady v bytě a ve společných prostorách. Závady mohou být rovněž oznámeny službě na recepci, domovníkovi nebo přímo zástupci odboru správy bytů a domů na pravidelných úterních schůzkách v domě.
2. **ÚPRAVY BYTU** – nájemce a všechny osoby v domácnosti nesmí provádět žádné stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti může pronajímatel nařídit odstranění provedených změn na náklady nájemce. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.
3. **ODKLÁDÁNÍ PŘEDMĚTŮ** – nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele ukládat jakékoliv předměty do společných prostor domu (společné sklepní prostory, prádelny, sušárny, podesty schodišť apod.). V případě nedodržení této zásady budou na náklady všech nájemců bytů v domě věci odvezeny a zlikvidovány prostřednictvím zajištěné externí firmy.
4. **BALKONY** – balkony smí být užívány jen k danému účelu, nesmí být přetěžovány umístěnými těžkými věcmi a nesmí být zasahováno do konstrukčních prvků umístěním jiných věcí směrem ven z balkonu. Takovéto úpravy jsou pokládány za nepovolené a nájemci budou hradit odstranění a opravu konstrukcí z vlastních prostředků.
5. **VÝTAHY** – obsluhovat výtahy nesmí osoby mladší 10 let.
6. **OHLAŠOVACÍ POVINNOST** – nájemce je povinen do 15 dnů písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě (v souladu s § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty).

V. Závěrečná ustanovení

1. Při hrubém porušení povinností nájemce, za které se považuje také nezaplacení nájemného a služeb za dobu alespoň tří měsíců, poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, je možno dát nájemci **výpověď bez výpovědní doby a požadovat, aby mu byt bez zbytečného odkladu odevzdal** (§ 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků)
2. **Nedodržování těchto „Zásad“ bude důvodem k zahájení řízení přestupkové komise a při opakovaném jednání může být důvodem k ukončení nájmu (neprodloužení nájemní smlouvy) či podání výpovědi z nájmu pro hrubé porušení povinností nájemce.**

Kontaktní údaje:

Správa bytů a domů:

ÚMČ Brno Nový Lískovec, Oblá 75a, Brno

odbor správy bytů a domů: tel. 547 428 940

Úřední hodiny včetně pokladny: Pondělí a Středa: 8,00 – 17,00 h.

MMB Odbor sociální péče: Koniklecová 5, Brno

tel. 547 210 786 – vedoucí ubytovny sociálních bytů – 2. NP Koniklecová 5