

DOMOVNÍ ŘÁD

v domě s pečovatelskou službou v

Příbrami

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu s pečovatelskou službou (dále DPS). Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ) ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy.

Článek II.

Základní pojmy

1. Byty v DPS jsou byty zvláštního určení dle § 2300 a § 2301 OZ. Rozumí se jimi místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a umožňuje občanům bydlení v objektu, kde je jim poskytována pečovatelská služba tak, aby si mohli alespoň částečně a podle svých možností zajišťovat své životní potřeby při zachování vlastního soukromí a v přirozeném sociálním prostředí. Svým vybavením umožňuje DPS poskytovat potřebným občanům pečovatelskou službu kvalitně, racionálně a v potřebném rozsahu. Pečovatelská služba je poskytována osobám se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, nebo rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje poskytování pečovatelské služby a které ke svému samostatnému, bezpečnému, důstojnému životu potřebují pomoc druhé osoby a jiné podmínky bydlení tento samostatný, bezpečný nebo důstojný život neumožňují.
2. Příslušenstvím k bytu v DPS jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spíž, apod.).
3. Společnými prostory, částmi a zařízeními v DPS jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání.

Článek III.

Zásady pro poskytnutí nájmu

1. Byt v DPS je pronajímán pouze osobě na základě Zásad pro přidělování a užívání bytů v domě s pečovatelskou službou a v souladu s příslušnými ustanoveními Směrnice č. 1/2015 – Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví Města Příbram (Směrnice Hlava V.)
2. Nájemce bytu v DPS je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně hradit nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu v DPS za účelem zajištění technického stavu bytu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel teplé a studené vody, apod.

4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, oznámí toto včas pronajímateli. Současně označí zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie, apod., doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce oznámit pronajímateli (či pečovatelské službě) místo pobytu a nebo adresu a telefon zplnomocněné osoby.
5. Nájemci bytu v DPS jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
6. Nájemce bytu v DPS nesmí přenechat byt do užívání další osobě.
7. V bytech v DPS není dovoleno ubytování dalších osob.

Článek IV.

Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu v DPS má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům v DPS obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 OZ). Nájemci bytu jsou povinni zajistit, aby při chovu domácích zvířat nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování okolí bytu a ostatních nájemců v DPS hlukem, znečištěním či zápachem a jinými nevhodnými projevy domácích zvířat vzhledem k zajištění klidného pobytu ostatních nájemců. Nájemci jsou dále povinni zajistit, aby nedocházelo k poškození nebo znečištění společných prostor v DPS nebo bytů a zařízení ostatních nájemců nebo ohrožení života a zdraví osob nacházejících se v domě v důsledku chovu domácích zvířat. Pokud by chov zvířat způsoboval nepřiměřený hluk, znečištění, zápach, škody na majetku apod., bude tato skutečnost považována za hrubé porušení povinností nájemce, což může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu v DPS (§ 2288 odst. 1 písm.a) OZ). Poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, může pronajímatel využít svého práva výpovědi z nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 OZ).
2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí DPS, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 OZ).

Článek V.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části DPS se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů v DPS. Umístování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. el.vozíky, kola v kolárně, apod.), nebo které patří k vybavení domu.
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby, sklepní chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěny žádné věci nebo zařízení bránící úniku osob.
3. Nájemcům bytů v DPS se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, jako např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených

k výhradnímu užívání nájemci bytu v DPS nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo po ukončení provozu v provozních místnostech. Bezdůvodná neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázáno. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechy DPS

4. Každý nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit odvoz – likvidaci všech předmětů vyklizených z bytu, při obměně soukromého vybavení bytu apod.
5. Ve společných prostorách, ale i sklepních kójiích, musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubům a jinému zvířectvu do domu. Okna musí být zajištěna proti samovolnému otevření nebo poškození.
6. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, hořlavé, či jinak nebezpečné, kouřit a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu. Je zakázáno krmit holuby na balkonech.
7. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické předpisy, obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví stejně tak jako protipožární předpisy, jsou povinni při mimořádných událostech dbát pokynů příslušných pracovníků.
8. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě.
9. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.
10. Osoba, která z nutných důvodů potřebuje zavřít domovní uzávěr vody, tepla apod. musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření bylo včas a všem nájemníkům oznámeno.

Článek VI.

Instalace doplňků a zařízení

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení s předměty (např. mříže na balkony, satelity na fasádu domu apod.).
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a prostory ostatních vlastníků (nájemců).
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž nepovolené stavby a instalace je povinen nájemce odstranit.

Článek VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění kobereců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.
2. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství okolo domu (jako je např. vysypávání popelníků s nedopalky cigaret, potravinových zbytků, papírů, krmení toulavých zvířat apod.)
3. Ve všech společných prostorách DPS je zakázáno kouření.
4. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně hlásit pečovatelské

službě a správci bytu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni nájemci, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto nájemci.

5. Nájemník je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem.

Článek VIII. Klid v domě

1. Nájemci bytu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, jsou povinni se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného souseda, nebo čím by vážně ohrožovali výkon jeho práv hlukem, prachem, plyny kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, či vibracemi aj.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce, apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné obyvatele. Rovněž je povinností nájemců ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony, apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk se směji používat v bytech jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny. V době nočního klidu není povolena přítomnost cizích osob v DPS.
3. Nájemci bytů v DPS mohou přijímat krátkodobé návštěvy, které se musí chovat ohleduplně ke všem ostatním nájemcům bytů v DPS. Možnost přenocování pro osoby návštěv nájemců schvaluje, na základě předchozí podané žádosti (nahlášení) nájemcem, Městská realitní kancelář.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Porušování soužití v DPS může být řešeno v přestupkovém řízení městského úřadu.
2. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně platnými právními předpisy a zákony.

V Příbrami dne 1.10. 2016

Městská realitní kancelář
Příbram