

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Účel a názvosloví

Tento domovní řád upravuje vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem bytu v Domě s pečovatelskou službou, zejména ty, které nejsou upraveny ustanoveními občanského zákoníku či nájemní smlouvou. Dále řeší způsob užívání bytů a společných prostor nájemci a uživateli. Je závazný pro všechny nájemce a uživatele bytů, a pro pronajímatele.

- 1) **Vlastníkem** se rozumí město Sezimovo Ústí, které je pro účely správy bytového fondu zastupováno příspěvkovou organizací Správa města Sezimovo Ústí.
- 2) **Pronajímatelem** se rozumí příspěvková organizace Správa města Sezimovo Ústí, která zajišťuje správu domů a poskytuje služby s ní spojené (jejich vyúčtování se řídí zejména zákonem č. 67/2013 Sb.).
- 3) **Nájemcem** se rozumí fyzická osoba (příp. manželé), která má uzavřenu nájemní smlouvu s pronajímatelem. Nájemce musí byt sám užívat. Pronájem bytu další osobě bez souhlasu vlastníka bytu je vyloučen a je důvodem k okamžité výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele.
- 4) **Uživatелеm** se rozumí nejen osoba, která žije trvale či dočasně ve společné domácnosti s nájemcem bytu, ale i veškeré jeho návštěvy.
- 5) **Bytem** se rozumí část domu určená k bydlení a k užívání výhradně příslušnému nájemci.
- 6) **Společnými prostory a zařízeními domu** se rozumějí všechny prostory a zařízení, která nejsou na základě platné nájemní smlouvy výhradně užívány jedním nebo několika nájemci a jsou takto určeny vlastníkem domu a rozhodnutím dle příslušných předpisů.
- 7) **Úložnou skříň** se dále rozumí uzamykatelná skříň v místnosti nahrazující sklepy, určená jednomu příslušnému nájemci.

II.

Předání a převzetí bytu před zahájením jeho užívání a po jeho ukončení

- 1) Užívání bytu je možné až po podpisu protokolu o jeho předání a převzetí po předchozím uzavření nájemní smlouvy. V protokolu se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení. Zároveň se uvedou stavy měřidel veškerých médií. Pronajímatel je povinen při předání bytu předat nájemci minimálně jeden klíč od bytu, jeden čip od vchodových dveří, klíč od uzamykatelných místností užívaných výhradně jedním nebo několika nájemci, klíč od úložné skříně a jeden klíč od poštovní schránky.
- 2) Po ukončení nájmu a užívání bytu sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol o vrácení bytu, v němž se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení. Zároveň se uvedou stavy měřidel veškerých médií. Nájemce je povinen vrátit byt ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud v tomto stavu byt není a nájemce jej do něj neuvede ani po písemné výzvě pronajímatele, uvede byt do tohoto stavu pronajímatel a úhradu nákladů bude požadovat po nájemci. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli veškeré klíče, které má k zámkům v bytě či v domě.
- 3) Při výměně bytů se postupuje obdobně s tím, že se podepíše jeden protokol o výměně bytů ve třech vyhotoveních, přičemž každá z dotčených stran obdrží jedno vyhotovení.

III.

Užívání bytu a balkonu

- 1) Nájemci a uživatelé jsou povinni užívat byty a balkony v souladu s nájemní smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a v souladu s dobrými mravy.
- 2) Nájemci jsou povinni provádět úklid, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby tím neobtěžovali ostatní nájemce a uživatele (např. nadměrným hlukem, prachem, pachem, vibracemi a jinými škodlivými vlivy). Prádlo v pračkách je doporučeno prát v době od 7:00 do 20:00.
- 3) Nájemci jsou povinni jednat tak, aby jejich činnost neohrozila zdraví a bezpečnost osob a nepoškozovala movité a nemovité věci.
- 4) Nájemce má povinnost udržovat v řádném a bezpečném stavu vlastní elektrické spotřebiče.
- 5) Nájemce má povinnost na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v domě sám, nebo jež způsobil jeho návštěvníci.
- 6) Je zakázáno vypouštět do odpadních odtoků nebezpečné a škodlivé látky, shromažďovat v bytě odpadky a vyhazovat z jeho oken jakékoliv předměty. Dále není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkony bytů předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající a skladovat zde nadměrné množství věcí či předmětů.
- 7) V bytě je instalován systém rekuperace včetně měření koncentrace CO₂ tj. indikátor kvality vnitřního prostředí, dále je byt vybaven detekcí kouře. Z tohoto důvodu je v domě přísně zakázáno kouřit, stejně jako jakákoliv další manipulace s otevřeným ohněm. Nájemce bude před užíváním bytu řádně proškolen.
- 8) Součástí každého bytu je tzv systém „Sestra- pacient“, který lze využívat v případě náhlých zdravotních potíží. Nájemce bude před užíváním bytu řádně proškolen.
- 9) Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a úniku přebytečné zálivkové vody. Jejich pěstování nesmí poškodit dům, či majetek jiných nájemců a uživatelů. Je zakázáno pěstování užitkových rostlin (brambory, rajčata, okurky apod.) v nadměrném množství.
- 10) Provozovat v bytě a na balkoně podnikatelskou činnost je možné pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž tento může být udělen pouze v případě, že tato nebude žádným způsobem obtěžovat ostatní nájemce a uživatele bytů (např. kompletace drobných výrobků, vyšívání, ruční výroba drobných dekorativních předmětů, administrativní činnost apod.).
- 11) V bytě je povoleno bydlení pouze osobám, kterým byl byt poskytnut do nájmu na základě nájemní smlouvy. Návštěvy v bytech uživatelů bytů mající dlouhodobější charakter (přesahující tři týdny po sobě jdoucí pobytu návštěvníka u nájemce bytu) jsou povoleny pouze po projednání a schválení vlastníkem.
- 12) Účelem nájmu bytu je jeho užívání v souladu s nájemní smlouvou, tedy bydlení. Pokud nájemce byt neužívá bez závažného důvodu po dobu delší než dva měsíce nebo byt užívá k jinému než smlouvenému účelu, může mu být nájem ukončen.
- 13) Stížnosti týkající se bydlení v domě s pečovatelskou službou řeší pronajímatel, vlastník, případně pečovatelská služba.
- 14) Z bezpečnostních důvodů a k ochraně života a zdraví nájemců se doporučuje při uzamčení bytu zevnitř, neponechávat klíč v zámku.
- 15) Nájemcům, kteří opustí byt na více než 48 hod. se doporučuje ohlásit tuto skutečnost s kontaktní adresou pečovatelce.

IV.

Chov zvířat

- 1) V případě pořízení domácích zvířat (psi, kočky, morčata, rybičky, křečci, želvy apod.) nese nájemce za tyto plnou odpovědnost a nesmí docházet k obtěžování ostatních uživatelů (zejména štěkot psů, zvířecí zápach, prosakování výměšků apod.).
- 2) Nájemci bytů mají povinnost zajistit péči o své zvíře (zvířata) a nahlásit pracovníkům pečovatelské služby kontaktní osobu, která se o zvíře postará v době jejich nepřítomnosti (např. hospitalizace).
- 3) Ve společných prostorách je zakázáno volné pobíhání domácích zvířat (zejména psů) nájemců i jejich návštěv.
- 4) Návštěva mající s sebou domácí zvíře plně zodpovídá, že zvíře nebude svým chováním obtěžovat ostatní nájemce bytů, návštěvníky či uživatele domu.
- 5) Při chovu zvířat musí být respektovány platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu zvířat.
- 6) Chov domácích užitkových zvířat (slepice, králíci apod.) je zakázán. Rovněž je zakázán chov nebezpečných druhů živočichů.

V.

Zásady užívání úložných skříní nahrazujících sklepy

- 1) Úložná skříň je přístupná nájemci, popř. nájemcům bytu po celou dobu trvání nájmu. Tito jsou oprávněni užívat úložnou skříň jim určenou a nesmí ji vyměňovat, nebo užívat skříňe další, přechodně volné, nedohodnou-li se s pronajímatelem jinak.
- 2) Nájemce nesmí v prostoru s úložnými skříněmi provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
- 3) Nájemci nesmí v úložné skříně ukládat věci ohrožující život, zdraví či bezpečnost osob či majetku, zejména potraviny, chemikálie, hořlaviny, pyrotechniku apod..
- 4) Nájemci jsou povinni při ukládání věcí, zejména potravin učinit taková opatření, aby uložené věci nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu či hlodavců, požáru či jiných událostí ohrožujících život, zdraví a bezpečnost osob či majetku.

VI.

Užívání společných prostor a zařízení domu

- 1) Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu.
- 2) Prádelna slouží pro úkony pečovatelské služby, nájemci bytů mohou těchto služeb využít na základě smlouvy o poskytování pečovatelské služby. Prádelna je nájemcům nepřístupná.
- 3) V domě i před ním je vymezen zvláštní prostor pro ukládání jízdních kol, sáněk a obdobných věcí. V jiných společných prostorách nelze tyto předměty skladovat. Je zakázáno umístění motorových jednostopých vozidel na kapalné palivo.
- 4) Schodiště, podesty, vchody, průjezdy, chodby a přístupové cesty k úložným skříním musí zůstat trvale průchodné a nelze v nich umísťovat věci, které by průchodnost snižovaly.
- 5) Uživatelé jsou povinni ve všech společných prostorách udržovat čistotu a pořádek.
- 6) Ve společných prostorách je zakázáno kouřit, požívat v nich alkoholické nápoje, aplikovat omamné látky a vstupovat do nich s otevřeným ohněm.

VII.

Úklid bytů, společných prostor, prostor okolo domu

- 1) Nájemci jsou povinni udržovat byt čistý, provádět jeho údržbu a drobné opravy, větrat pro předcházení vzniku plísní, neznehodnocovat vybavení bytu. K pomoci pro zajištění úklidu bytu a chodu domácnosti mohou využít služeb pečovatelské služby na základě smlouvy o poskytování pečovatelské služby, dle platného ceníku.
- 2) Nájemci jsou povinni dbát na udržování čistoty v společných prostorách domu a přilehlém chodníku.
- 3) Provádění úklidu společných prostor zajišťuje pronajímatel na základě usnesení Rady města Sezimovo Ústí č. 344/2012 ze dne 12. 11. 2012 za poplatek ve výši 95,-Kč včetně DPH/měsíc za jednu bytovou jednotku. O jeho případné úpravě rozhoduje opět Rada města Sezimovo Ústí.
- 4) Výše uvedený úklid je prováděn pouze při běžném znečištění. Pokud některý z nájemců či uživatelů způsobí znečištění zvýšené (zvířata, bláto apod.), je povinen neprodleně zjednat nápravu a prostory uklidit.
- 5) Smetí a odpadky, které nelze třídit, se vysypávají do určených nádob na určeném místě. Odpad, který třídit lze (plast, papír, sklo, kovy, apod.), se ukládá do příslušných nádob v okolí. Objemné vyřazené předměty (nábytek, televize atd.) jsou nájemci a uživatelé povinni odvézt do některého ze sběrných dvorů.

VIII.

Ostatní zařízení v domě

- 1) Hlavní uzávěr vody, a hlavní vypínač elektrického proudu, jakož i protipožární zařízení v domě je pronajímatel povinen viditelně označit.
- 2) K hlavním uzávěrům vody, hlavním vypínačům elektrického proudu, jakož i protipožární zařízení je pronajímatel povinen zajistit trvalý přístup pro oprávněné osoby (členy HZS, pracovníky Správy města Sezimovo Ústí a pečovatelské služby).
- 3) Uzavřít domovní uzávěr vody, či elektrického proudu lze, má-li k tomu nájemce či uživatel zvlášť závažné důvody. Jestliže odůvodněně uzavře domovní uzávěr vody, či elektrického proudu, musí o tom uvědomit ostatní nájemce a uživatele, stejně tak o jeho opětovném uvedení do provozu. Dále lze okamžitě uzavírat příslušné hlavní uzávěry v případě požáru a havárie.
- 4) Nájemci a uživatelé nesmí provádět zásahy do zařízení domu, zejména elektrické instalace, a vodovodní sítě, včetně zařízení pro společné televizní, rozhlasové antény a datové sítě.
- 5) Protipožární zařízení v domě nesmí nájemci a uživatelé používat k jiným, než určeným účelům.
- 6) V domech, kde je zřízena společná televizní či rozhlasová anténa a datové sítě, smí nájemce či uživatel zřídit individuální anténu vně domu nebo ve společných prostorách pouze se souhlasem pronajímatele.
- 7) Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není třeba trvalého osvětlení, jsou všichni nájemci a uživatelé povinni zhasínat.

IX.

Informace a označení

- 1) Není povoleno umísťovat vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích, obvodových zdech, štítech, střeších a uvnitř domu.
- 2) Informace pro nájemce a uživatele oznamuje pronajímatel na vývěsce v domě. Tuto vývěsku je zakázáno využívat k umístění inzerátů, reklamních letáků apod., bez souhlasu pronajímatele.
- 3) Všichni nájemci jsou povinni označit minimálně svým jménem vstupní dveře, tlačítko zvonku u dveří bytu, tlačítko zvonku u vchodu a poštovní schránku.

X.

Zamykání a klid v domě

- 1) Dům musí být trvale uzavřen. Vstupní dveře se otevírají při vstupu zvenku pouze použitím čipu či domácího telefonu, při odchodu automaticky.
- 2) Klid v domě je stanoven od 22.00 hodiny večerní do 6.00 hodiny ranní a o sobotách, nedělích a svátcích do 8.00 hodiny ranní. V této době je zakázáno provádět v bytě či v domě činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní.

XI.

Parkování motorových vozidel

- 1) Parkování vozidel je povoleno pouze na parkovišti nebo přilehlých místních komunikacích.
- 2) Při parkování vozidel je nutné zajistit, aby vozidlo neznečišťovalo prostranství a okolí domu.

XII.

Činnost většího rozsahu

- 1) Za činnost většího rozsahu se považuje stěhování nábytku, malování, pokládání podlahových krytin, instalace vestavěných skříní, polic, výměna velkých elektrospotřebičů apod.
- 2) Tato činnost se neobejde bez omezení průchodnosti přístupových cest, obtěžování ostatních nájemců a uživatelů hlukem a prachem či znečištění společných prostor.
- 3) Nájemce či uživatel je povinen tuto činnost provádět s minimálním dopadem na ostatní nájemce a uživatele, omezit ji na nezbytně nutnou dobu a po jejím ukončení uklidit a zlikvidovat vzniklé odpady.
- 4) Drobné stavební úpravy bytu lze provádět výhradně se souhlasem pronajímatele, větší stavební úpravy provádět nelze.
- 5) Nelze zasahovat do měřidel instalovaných v bytě. V případě neoprávněných zásahů do těchto měřidel může být jednotka považována za neměřenou s důsledky podle platných zákonných ustanovení.

XIII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Nájemci jsou povinni jednat v souladu s tímto domovním řádem.
- 2) Domovní řád je závazný pro všechny nájemce bytu a jejich návštěvy.
- 3) Kontrola dodržování jednotlivých ustanovení domovního řádu a jejich případné porušení je v kompetenci pronajímatele, popř. vlastníka domu.
- 4) Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě přístupném všem nájemcům a uživatelům.
- 5) Porušení povinností stanovených tímto domovním řádem bude posuzováno jako přestupek a řešeno dle příslušné legislativy.

XIV.
Účinnost

Tento domovní řád byl schválen usnesením Rady města Sezimovo Ústí č. 46/2019 dne 11. 2. 2019 a nabývá účinnosti dne 1. 3. 2019.

Mgr. Ing. Martin Doležal, v. r.
starosta města

Ing. Zdeněk Havlůj, v. r. ředitel
Správa města Sezimovo Ústí