

Příloha č. 3 Smlouvy o nájmu bytu

Domovní řád Domu s pečovatelskou službou Hořovice

I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí v Domě s pečovatelskou službou Hořovice (dále jen DPS). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi osobami v domě je stanovena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

II. Určení, účel a užití bytu v DPS

1. DPS je určen pro občany, kteří pobírají starobní nebo invalidní důchod, jejichž celkový zdravotní stav je takový, že nepotřebují komplexní ústavní péči, ale potřebují služby pečovatelského charakteru. Umožňuje obyvatelům vedení poměrně samostatného života tím, že je jim poskytováno vhodné ubytování, základní péče a podle možností DPS a přání a potřeb obyvatel i další služby, převážně pečovatelského charakteru, pro které je zejména DPS zřízen.

2. V bytech zvláštního určení pro seniory a osoby se zdravotním postižením je plně zachován statut nájemního bydlení. Rozdíl od běžného bydlení je v tom, že soustředění bytů v jednom domě a na jednom místě usnadňuje poskytování sociálních služeb a také dává větší pocit jistoty a bezpečí nájemníkům se sníženou soběstačností při zachování jejich plné svobody a odpovědnosti.

3. Nájemci DPS užívají byt zvláštního určení podle § 2300 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., na základě smlouvy o nájmu bytu. Nájemce by si měl sjednat ve vlastním zájmu pojištění domácnosti s odpovědností za škodu.

4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Dále je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznamovat závady, které je povinností pronajímatele odstranit. Nájemce je povinen nechat odstranit závady a poškození, které způsobil v domě a bytě na vlastní náklady.

5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě a domě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady. Je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi správy DPS, aby provedl prohlídku bytu a jeho zařízení v předem sjednaném termínu.

6. Jednotlivé byty jsou vybaveny pouze základním zařízením, tj. kuchyňskou linkou s elektrickým vařičem nebo el. sporákem s el. troubou a vestavěnou skříní.

7. Každý nájemce je povinen si vybavit byt na vlastní náklady. Nábytek i ostatní vybavení bytu musí být v provozuschopném, čistém a hygienicky nezávadném stavu. Nájemce je povinen se o vybavení bytu řádně starat a udržovat ho.

8. Byty v DPS jsou byty v domě zvláštního určení a nedochází u nich k převodu práva nájmu na jiné osoby. Nájemce nemůže do bytu přijmout a přihlásit podnájemníka. Nájemce může ve svém bytě přijímat návštěvy, ale zodpovídá za to, že tato návštěva bude respektovat domovní řád DPS. V případě přespání návštěvy (příbuzného) více jak 3 noci za sebou, je povinen nájemce tuto osobu ohlásit pracovníkovi pověřenému správou DPS.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení v DPS (všechny prostory domu a zařízení mimo byty) se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Nájemci nesmí umisťovat žádné předměty do společných prostorů, zejména chodeb (např. jízdní kola, nábytek, obuv, rohožky, apod.), pokud k tomu nejsou výhradně určeny.

2. Nájemci jsou povinni umožnit přístup v bytě k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě a bytě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

3. Zákaz kouření je ve všech prostorách domu včetně atria (venkovní část uvnitř budovy), mimo byty. Kouřením v bytě nesmí být znečišťováno a poškozováno zařízení a vybavení bytu a kouř nesmí obtěžovat ostatní nájemce.

4. Větrání bytů do společných prostor (chodeb) domu je zakázáno. Důležité je větrání okny v pravidelných intervalech, a to z důvodu zamezení tvorby plísní na zdech bytu a výměny čerstvého vzduchu.

5. Ve společných prostorách domu se mohou zdržovat cizí osoby pouze za účelem návštěvy nájemce. Nájemci těchto bytů jsou povinni zajistit, aby jejich návštěvy dodržovaly příslušná ustanovení domovního řádu. To platí obdobně i pro ostatní návštěvy DPS, kteří sem dochází za účelem účasti na společenských aktivitách nebo v rámci využívání služeb, které jsou provozovány v nebytových prostorech domu.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Všichni nájemci DPS jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Provozovatel DPS je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách.

2. Nájemci a všechny osoby, které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přístupových komunikacích k domu náležejících. Způsobí-li nájemce nebo jiná osoba znečištění společných prostor, platí povinnost znečištění neprodleně odstranit, jinak bude provedeno na náklady dané osoby.

3. Nájemce je povinen udržovat svou domácnost v náležitě čistotě a pořádku tak, aby svým počínáním neznepríjemnil bydlení spolubydlícím a neohrožoval tak zdraví a život ostatních. V případě vyskytnutí škůdců v bytě, musí nájemce ihned učinit taková opatření, aby zabránil jejich dalšímu šíření a došlo k jejich úplné likvidaci. V tomto případě je nájemce povinen informovat provozovatele o vzniklé situaci.

4. Chování domácích zvířat je v DPS povoleno pouze po předchozím souhlasu ředitele Domova.

5. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů a zbytků potravin z oken. Z hygienických důvodů není dovoleno krmit ptactvo a ostatní toulavá zvířata, pohazováním zbytků jídla nebo jakéhokoliv krmení ve vnitřních i venkovních prostorách domu.

6. V oknech, na zdech a zábradlích lodžii (balkónů) je zakázáno instalovat jakékoli předměty a zařízení (rámové konstrukce na věšení prádla, televizní a jiné antény, různé předměty, apod.) bez přechozího souhlasu ředitele Domova.

7. Květiny v oknech a na lodžiích musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. To platí i o květinách umístěných na chodbách, které musejí být ošetřeny proti mšicím a ostatním škůdcům. Květiny nesmějí bránit v úklidu a nadměrně zabírat místo na chodbách z důvodu zachování volných únikových prostor.

8. Smetí a odpadky je nutné vysypávat do kontejnerů na odpad v uzavřených obalech (sáčky, igelitové pytle), z důvodu zachování pořádku a čistoty v okolí popelnic.

V. Provozní záležitosti

1. Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství, vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání a chovají se tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocení majetku. Rovněž platí povinnost bezodkladně nahlásit závady v bytě a umožnit provedení opravy.

2. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěna v domě jen se souhlasem ředitele Domova.

VI. Soužití nájemců

1. Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům nerušené a klidné obývání bytu a společných prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem, zápachem atd. (nepříliš hlasitý zvuk televizních a rozhlasových přijímačů, apod.). Vzájemně se k sobě chovat snášenlivě, vlídně, ohleduplně, tolerantně a dle svých možností si pomáhat. To platí i pro návštěvy nájemců.

2. V době od 22 hodin do 6 hodin jsou všechny osoby v DPS povinny dodržovat noční klid. V této době musí být ztlumen zvuk televizorů, radiopřijímačů, omezen pohyb po chodbách, omezeno zbytečné rozsvěcování hlavního osvětlení. V určené době nesmí nikdo hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiná zařízení a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk, který by pronikal do okolních bytů.

3. Návštěvy příbuzných nejsou omezeny žádnou dobou, přesto by měl být brán zřetel na stanovenou dobu nočního klidu. Za vhodnou dobu ostatních návštěv se ovšem považuje doba od 8 hodin do 19 hodin.

4. Je zakázáno požívat alkoholické nápoje v nepřiměřené míře a užívat toxické či jiné návykové látky, v důsledku jejichž užívání by mohlo dojít k porušování domovního řádu, k obtěžování ostatních nájemců domu a případným slovním či tělesným konfliktům. Zakaz platí i pro rodinné příslušníky, osoby blízké a návštěvy.

5. Porušování zásad občanského soužití a tohoto domovního řádu může být důvodem k ukončení smlouvy o nájmu bytu.

VII. Ochrana majetku, zajištění vstupů do bytů

1. Obyvatelé jsou povinni při opuštění bytu jej zabezpečit tak, aby byl zamezen přístup nepovolaným osobám. Rovněž při delší nepřítomnosti, je nájemce povinen zajistit domácnost tak, aby nemohlo dojít k nepředvídaným škodám (zejména vypnutí el. vařiče ze zásuvky i dalších el. spotřebičů, zastavení přívodu vody, zajištění a zavření oken, zhasnutí světel, apod.).

2. Jestliže by se domáhala vstupu do bytu cizí osoba, kterou nájemce nezná, nabízela by jakékoli služby podezřelé povahy (půjčky, změna dodavatele energie) nebo nějaké zboží (přikrývky, nádobí, dárky, upomínkové předměty, apod.), důrazně se doporučuje tuto osobu do bytu nepouštět a okamžitě to oznámit kterémukoli pracovníkovi Domova (recepční, pečovatelka, ...) nebo přímo policii. V případě, že se má v příslušném bytě provádět plánovaná oprava nebo údržba, bude nájemce o tomto zaměstnancem Domova vždy předem vyrozuměn.

3. Na recepci Domova je generální klíč, který může být použit v mimořádných případech (ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku, havárie zařízení, apod.). V těchto případech může ředitel Domova nebo správce DPS za přítomnosti dalších dvou svědků otevřít byt generálním klíčem bez souhlasu nájemce. O tomto musí být okamžitě učiněn zápis do knihy k tomu určené. Zápis obsahuje: číslo bytu, čas otevření, popis důvodu otevření bytu, podpisy přítomných osob zajišťujících otevření bytu. O použití náhradního klíče musí být neprodleně vyrozuměn nájemce bytu (umožňuje-li to jeho zdravotní stav).

4. V případě, kdy nemůže být generální klíč použit (nájemce nechá klíč v zámku) a muselo by dojít k násilnému otevření dveří (konkrétně při havárii či hrozící škodě na zdraví či majetku), nese nájemce veškeré důsledky svého jednání. Je ve vlastním zájmu nájemce, aby předem oznámil svoji nepřítomnost v DPS recepční, aby ohlásil místo svého pobytu, včetně telefonního kontaktu, nebo zanechal kontakt na osobu, jím zplnomocněnou k zpřístupnění bytu. Pokud nájemce neučiní příslušná opatření vedoucí ke zpřístupnění bytu v době své nepřítomnosti, nese veškeré důsledky svého jednání.

VIII. Požární ochrana a bezpečnostní předpisy

1. Nájemci musí dodržovat všechny bezpečnostní předpisy a předpisy požární ochrany. Při mimořádných událostech se řídí pokyny pracovníků DPS a směrnicemi k tomu určenými (požární řád, požární poplachové směrnice).

2. Každá osoba pohybující se v daném okamžiku v DPS je povinna, podle svých sil a schopností, učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru. Při zjištění požární

závady ji neprodleně nahlásit řediteli Domova, který zabezpečí její odstranění (chybějící nebo poškozené hasicí přístroje, otevřené hydranty, chybějící značky únikových cest, apod.).

3. Pro zamezení šíření požáru je v prostorách DPS u každého schodiště umístěn hasicí přístroj. Návod na jeho použití je vyznačen na přístroji. Hasicí přístroj nesmí být zneužit k jiným účelům. Každé použití hasicího přístroje musí být ihned oznámeno řediteli Domova.

4. Pro všechny osoby pohybující se v objektu DPS platí zákaz vstupu na mokrou podlahu při umývání chodeb, aby nebylo ohroženo jejich zdraví.

5. Elektrické spotřebiče a prodlužovací kabely je možné používat pouze v případě, že odpovídají příslušným normám, a že nájemce dodržuje návod k použití a k obsluze. Je přísný zákaz používat elektrické spotřebiče, které nejsou schváleny výrobcem a používat propanbutanové nebo lihové vařiče (spotřebiče). Nájemci odpovídají za bezpečný a bezporuchový stav zařízení, která vlastní. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat do elektrické instalace bytu.

IX. Závěrečné ustanovení

1. Připomínky, stížnosti nebo jiná přání a sdělení může každý nájemce sdělit řediteli, správci DPS nebo kterémukoliv zaměstnanci Domova osobně, případně je v písemné podobě vhodit do schránky k tomu určené (v hale DS) nebo zaslat elektronickou poštou na adresu: domov@seniori-navysluni.cz.

2. Všechny důležité informace týkající se provozu organizace, bydlení v DPS a zajišťování pečovatelských služeb, jsou umístěny v hale na vývěskách k podávání informací a na webových stránkách organizace www.seniori-navysluni.cz.

3. Domovní řád je přílohou nájemní smlouvy a nájemce je povinen se s ním seznámit nejpozději v době podepsání smlouvy o nájmu bytu, případně (již v průběhu bydlení nájemce) je k dispozici u recepční, správce DPS a u ředitele Domova Na Výsluní.

4. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

5. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit ředitel Domova.

6. Domovní řád DPS nabývá účinnosti dnem 1. 8. 2016

V Hořovicích dne 26. 6. 2016

PhDr. Drahomíra Boubínová

ředitelka Domova Na Výsluní