

Domovní řád Domu s pečovatelskou službou, Plzeňská 189, Konstantinovy Lázně (platný od 1.11.2020)

Úvodní ustanovení

Nájemem bytu v domě s pečovatelskou službou se rozumí nájem bytu zvláštního určení. Dle § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) se bytem zvláštního určení rozumí byt pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.

Část I Obecná ustanovení

I.

Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti pronajímatelů (vlastník obytného domu nebo správou pověřená právnická nebo fyzická osoba) a nájemců (fyzické a právnické osoby) při užívání bytů a ne bytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy tento zákoník doplňující.
2. Vlastník domu je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinen mu odevzdat byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém pro řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu, popis stavu bytu a jeho příslušenství.
4. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požadovat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
5. Nájemce bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení řádně používat služby spojené s užíváním bytu a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen dodržovat ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak společně s pronajímatelem, podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
6. Zřídit provozovnu k soukromému podnikání v bytě, části bytu, popřípadě společných prostorách obytného domu nájemcem není bez souhlasu pronajímatele a příslušné změny užívání stavebním úřadem, dovoleno.
7. Nájemce bytu nesmí provádět žádné stavební a ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlas jiného orgánu nebo organizace, musí se též vyžádat souhlas tohoto orgánu nebo této organizace. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického a jiného vedení. Vysekávání otvorů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček. Vlastník domu může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změny a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény, jakož i jiná užitková zařízení na střeších, rámech oken a balkonech není dovoleno.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Nájemce bytu musí umožnit provedení úprav nebo oprav nařízených příslušným orgánem státní správy. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
9. Nájemce bytu je povinen umožnit pověřenému zástupci pronajímatele, aby jednou za rok provedl prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době. Rovněž je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo rozvodu ústředního topení nebo elektrického vedení, při požáru a jiné živelné pohromě, při zdravotní indispozici) mohl být byt ihned otevřen oprávněnou osobou pronajímatele (tj. zejména mít stále vytažený klíč ze zámku dveří).
10. Nájemníci jsou povinni dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

II.

Udržovací povinnosti vlastníka domu

1. Udržovací povinnosti vlastníka bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej doplňujících. Vlastník domu je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.

2. Nesplní-li vlastník domu tuto povinnost, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce bytu uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li u pronajímatele uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

3. Nájemce bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání nebo jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neplní. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

III.

Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě včetně nákladů spojených s běžnou údržbou bytu. Pojem drobných oprav za běžnou údržbu a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen prováděcím předpisem, tj. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

2. Nájemce bytu není povinen hradit drobné opravy a obvyklé udržovací práce, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu. Pokud byl byt již užíván, je tyto opravy a obvyklé udržovací práce zpravidla povinen provést nebo uhradit předchozí nájemce bytu.

3. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí a nebo se u něho zdržovaly.

4. Nájemce bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli domu potřebu těch oprav, které je pronajímatel povinen provádět na svůj náklad.

5. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.

IV.

Nájemné za byt a plnění poskytovaná s užíváním bytu

Výše nájemného a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu jsou sjednány v nájemní smlouvě. Pronajímatel je povinen ve smlouvě stanovit podmínky placení této úhrady a všem nájemcům oznamovat případné změny i výši doplatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů a plateb za plnění poskytované s užíváním bytu. Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady nájemného, tj. zejména změnu počtu osob zdržujících se v bytě atp.

V.

Vrácení bytu

1. Po skončení nájmu bytu je dosavadní nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně vedlejších prostor náležejících k bytu (komora, kóje).

2. O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady. Má-li tyto závady odstranit nájemce bytu, stanoví pronajímatel zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění.

Část II

Zvláštní ustanovení

VI.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společný prostor a zařízení, jimiž se rozumí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, užívá se jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volně, zavírání chodbových dveří je vyznačeno a řídí se požárními předpisy.

2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech zásadně dovoleno.

3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníků nájemce bytu nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přisunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) hospodářské nebo jiné činnosti, musí být odstraněno organizací, která znečištění zavinila.

4. Smetí, odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována největší čistota. Nádoby na odpadky musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud lze nádoby bez zvláštních potíží a časových ztrát vynášet ke sběrným vozům.

5. Větrání bytů do vnitřních prostorů je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.
6. Odklizení sněhu z teras a balkonů smluvně přidělených k výhradnímu užívání jednomu nebo více nájemcům je povinností těchto nájemců. Rovněž jsou tito nájemci povinni udržovat průchodnost okapů u teras a balkonů, zejména v zimním období, pokud jsou tato zařízení normálně přístupná.
7. Způsob užívání a udržování zařízení pro civilní ochranu stanoví zvláštní předpisy.

VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, vlhkým hadrem stírat a čistit i zábradlí a výtahovou kabinu, mýt vchodové dveře.

VIII.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy) mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem pronajímatele.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem do původního stavu.
3. Nájemci bytů jsou povinni v blízkosti zvonků do bytu vyznačit své jméno.

IX.

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem nájemcům bytů včas oznámeno.

X.

Klíče

1. Každý nájemce má právo na klíče bytu a 1 klíč od hlavních vstupních dveří do domu a na jeden klíč od každých dveří v bytě. Další klíče si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad a bez nároku na náhradu.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a od strojovny výtahu jsou uloženy u osoby odpovědné za uložení klíčů a její jméno musí být uvedeno na orientační tabuli nebo na nástěnce.
3. Nájemce bytu je povinen bez náhrady po zániku práva nájmu bytu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě.

XI.

Osvětlení domu

V domě se osvětlují hospodárně všechny vchody, schodiště a veřejně přístupné chodby podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

XII.

Praní prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost, nedojde-li ke zhoršení stavu užívaného bytu ani k závadám v odběru teplé vody. Poškození a závady, které by vznikly v bytě následkem praní v pračkách pro domácnost, je nájemce bytu povinen odstranit na svůj náklad obratem.
2. Praček pro domácnost v bytech lze užívat jen v době od 6:00 do 20:00 hodin.

XIII.

Květiny

Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

XIV.

Klepání a čištění

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty do ulic, parků a na jiná veřejná prostranství je zakázáno. Jinak je možno předměty vyklepávat pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí uživatel uvést od pořádku. Na chodbách, schodištích, z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo, ani jiné předměty.

XV.

Domácí zvířata

Do DPS není povolen vstup s domácími zvířaty, které nepatří nájemcům bytů.

XVI.

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková opatření a trvale se chovat tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí, nebo které se v bytě zdržují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných spotřebičů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, rádia a přehrávače, aby hluk nepronikal do okolí.

XVII.

Podnikatelská činnost v DPS

1. Nebytové prostory v DPS je nájemce povinen užívat k účelu, ke kterým jsou stavebně určeny.
2. Právnícké a fyzické osoby, které v DPS provádí podnikatelskou činnost, jsou povinni zajistit, aby uživatelé bytů nebyli obtěžováni hlukem a jinými zhoršujícími dopady na životní prostředí.

XVIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na nájemce bytů v DPS ve vlastnictví Obce Konstantinovy Lázně. Obdobně se vztahují na právnícké a fyzické osoby, které v těchto domech užívají místnosti nesloužící k bydlení.
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit pronajímatel, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.
3. Pronajímatel je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v DPS, Plzeňská 189, Konstantinovy Lázně na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.

Schválila Rada obce Konstantinovy Lázně dne 29. 10. 2020 pod usnesením č. 28/10/2020/RO , odst. II , bod 4

Obec Konstantinovy Lázně
Lázeňská 27
349 52 Konstantinovy Lázně
IČO 00259918 DIČ 00259918
(4)