

DOMOVNÍ ŘÁD

(nedílná příloha č. 4 ke smlouvě o nájmu bytu zvláštního určení)

I.

Základní ustanovení

Tento „Domovní řád“ upravuje soužití nájemníků, způsob užívání bytu, jakož i společných částí objektu a přilehlých příslušných pozemků Domu s pečovatelskou službou, Ústecká 2855, Česká Lípa.

Dále upravuje práva a povinnosti pronajímatele a nájemníků bytů. Ustanovení v tomto dokumentu jsou závazná pro všechny nájemníky včetně členů rodiny, návštěvníků a zaměstnanců, kteří pracují či docházejí do budovy. Při porušení ustanovení tohoto Domovního řádu může být uplatněno odpovídající opatření.

II.

Správa objektu

Správu a provoz Domu s pečovatelskou službou jako odloučeného pracoviště zajišťují Sociální služby města České Lípy, příspěvková organizace.

Sídlo správce: Ústecká 2855, Česká Lípa

Telefon: 487 463 791

Ředitelka: Bc. Jana Skálová, DiS.

E-mail: reditel@ssmcl.cz

Správu Domu s pečovatelskou službou zajišťuje správce budovy, ve dnech **pondělí 6:30 – 14:00 hodin** a **středa 6:30 – 14:00 hodin**. Mimo tyto hodiny dle dohody. Telefonický kontakt je možný ve všední dny v době 6:30 – 15:00 hodin na **tel.: 487 522 896, mobil: 734 575 554, e-mail: nezkusilova@ssmcl.cz**

III.

Obecná ustanovení, určení a užití DPS

Byty v Domě s pečovatelskou službou jsou určeny pro občany ČR, kteří dosáhli věku 65 let a starší, občany se zdravotním postižením, jejichž zdravotní stav je takový, že nepotřebují komplexní zdravotní péči. Tento způsob ubytování, a možnost užívat základní činnosti pečovatelské služby dle zákona o sociálních službách, umožňuje obyvatelům vést plnohodnotný samostatný život. Obyvatelé DPS užívají byt v domě zvláštního určení podle zákona č. 89/2012 Sb., na základě smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení, kterou vystavuje nájemci správce budovy na základě pokynů a výzvy o přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy zaslané nájemci. Přidělování bytů se řídí platnými Pravidly Rady města Česká Lípa.

Správce budovy předá novému nájemníkovi bytovou jednotku. Výše nájemného a úhrad za poskytované služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v evidenčním listě – **příloha č. 1**, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení. Při předání bytu je sepsán protokol o převzetí bytu – **příloha č. 2** se stavem bytu a rozsahem jeho vybavení. Nájemník obdrží 1ks klíče od bytové jednotky a čip od hlavního vchodu, kterým se zároveň ovládají i dveře u zadního východu na zahradu. Další klíč od bytové jednotky je uložen pro případ mimořádných událostí viz odstavec VI. Branka na zahradu je otevřena denně od 6:30 do 17:00 hodin, otevírání a zavírání branky zajišťují zaměstnanci SSMCL.

IV.

Základní povinnosti všech osob zdržujících se v objektu

1. Společné prostory budovy a okolí domu není dovoleno jakkoliv znečišťovat. Nájemníci i další osoby jsou povinni dbát na dodržování čistoty a pořádku svého bytu, společných prostor a okolí domu.
2. Společné prostory budovy Domu s pečovatelskou službou neslouží ke skladování a odkládání osobních věcí nájemníků.
3. Je **přísně zakázáno** používat ve společných prostorách i samotných bytových jednotkách jakékoliv spotřebiče na plyn, lihové či propanbutanové spotřebiče.
4. Je **přísně zakázáno kouřit** ve všech společných prostorách Domu s pečovatelskou službou.
5. V případě požáru je nutné se řídit poplachovými směrnicemi vyvěšenými v budově, případně evakuačním plánem a vždy volat tel. č. 150 (112).

V.

Povinnosti a práva nájemníků

1. Každý nájemce má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu.
2. Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům nerušené obývání bytu (zejména dbát na přiměřenou hlasitost radiových a televizních přijímačů).

➤ Provozní záležitosti

- Po nastěhování se přihlásit k trvalému pobytu.
- Přihlásit odběr elektřiny - ČEZ, Moskevská 22/18, Česká Lípa.
- Bezodkladně hlásit správci budovy potřebu případných oprav a závad v bytových jednotkách a umožnit jejich provedení. Zjištěné závady havarijního charakteru může ohlásit kterákoliv osoba, jež je zjistila bez ohledu na to, kterou bytovou jednotku užívá.
- Zjistí-li nájemník bytové jednotky závadu na společném zařízení, má povinnost nahlásit ji bez prodlení správci budovy.
- Nájemník je povinen umožnit vstup do bytové jednotky za účelem odstranění závad, odečtu měřidel a asanací.
- Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor, patřící nájemci, zpřístupněn bez souhlasu nájemníků, viz odstavec VI.
- Pronajímatel je oprávněn po předchozím vyrozumění nájemníka vstoupit do bytové jednotky za účelem provedení nutné kontroly, revize či opravy společného zařízení.
- Není dovoleno provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady.
- Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je obsaženo v **příloze č. 3**, která je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení.
- Na fasádu domu není dovoleno umisťovat zařízení pro příjem televizního, satelitního signálu, světla, ani jiná technická zařízení.
- Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení zaměstnanců DPS, informační tabule ani jiné výstrahy. Oznámení je možno umisťovat jen na určená místa ve společných prostorách budovy (nástěnky).

➤ Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

- Bytová jednotka a její součásti zařízení jako kuchyň, koupelna a WC musí být udržováno v nepoškozeném stavu. Nájemník je povinen užívat zařízení, příslušenství a vybavení bytové jednotky jen k účelu k tomu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání.
- Nájemník se chová tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocování majetku. Jakékoliv ztráty, poškození věcí a zařízení nebo škody způsobené nájemcem užívajícím bytovou jednotku či společné prostory, včetně členů rodiny nájemníka, hostů, návštěvníků nebo personálu, musí být pronajímateli uhrazeny a neprodleně nahlášeny správci budovy.
- Není dovoleno přemísťovat ani odnášet vybavení ze společných prostor.
- Znečištění společných prostor (při opravách, stěhování apod.) některým z nájemníků jednotek, musí tento nájemník uvést opět do pořádku.
- Není dovoleno cokoliv vyhazovat nebo vylévat z oken a lodžii, vyklepávat koberce, rohožky nebo prachovky z oken či ve společných prostorách budovy.
- Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů ve společných prostorách je zakázáno.
- Z hygienických důvodů je nutné odpad vhodit přímo do kontejneru a nenechávat stát vedle odpadních nádob. Smetí, odpadky a podobný materiál není dovoleno odhazovat do odpadového potrubí ani vyhazovat z oken a balkonů – k tomuto účelu slouží kontejnery na domovní odpad v objektu DPS.
- Nedoporučuje se dlouhodobě otevírat okna na chodbách a společných prostorách domu v topném období se zřetelem na únik tepla z objektu. V zimním období je doporučeno otevřít okno dokořán a intenzivně větrat po dobu 10 až 15 minut.

➤ Klid v domě, odemykání a zamykání budovy

- Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hodin do 6:00 hodin. V této době musí být zachován v DPS klid a to zejména ztlumením zvuku televizorů, radiopřijímačů, omezením pohybu po chodbách. Při opuštění společných prostor musí být zhasnuto světlo.
- Provádění oprav a hlučných prací v bytové jednotce je možné **pouze ve všedních dnech** v době od 8:00 hodin do 18:00 hodin. Nájemníky bytových jednotek vyzýváme k ohleduplnosti vůči sousedům.
- Čip od vstupních dveří je možné dát k dispozici pouze příbuzným. Čip od hlavního vchodu nechává na vyžádání zhotovit správce budovy. O předání klíčů je vyhotoven zápis v protokolu o převzetí bytu – **příloha č. 2.**, který se stvrdí podpisem.
- Poškození vstupních dveří je nutno neprodleně hlásit správci budovy.
- Nájemníci nesmí svévolně měnit zámky ani vložky zámků svých bytových jednotek, neboť tyto jsou zapojeny do celkového bezpečnostního systému DPS. V případě nutnosti výměny je nájemce povinen informovat správce budovy a předat nový náhradní klíč od bytové jednotky k zapečetění.
- Klíče od bytové jednotky může dát nájemník k dispozici příbuzným, avšak o tomto zhotovení klíče je nutné informovat správce budovy, který vyhotoví zápis v protokolu o převzetí bytu – **příloha č. 2.**, který se stvrdí podpisem.
- Nájemníkům je doporučeno nenechávat po uzamčení uvnitř bytové jednotky klíče v zámku, z důvodu nutného otevření bytu (v případě ohrožení zdraví, života nebo majetku či podezření na havárii v bytové jednotce)

➤ **Domácí zvířata**

Chov domácích zvířat je povolen pouze se souhlasem pronajímatele.

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě a bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména:

- V bytové jednotce smí být chována pouze zvířata obecně považována za domácí a to v přiměřeném počtu.
- Chov nebezpečných zvířat je v bytové jednotce zakázán.
- Nebezpečná či obtěžující zvířata je nájemce povinen z objektu bez prodlení odstranit.
- Nájemce bytové jednotky nese odpovědnost za svá domácí zvířata, která chová ve svém bytě. Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních nájemníků.
- Vlastník či chovatel zvířete je zodpovědný za případné škody, které zvíře způsobí.
- Ostatní nájemníci nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečností držení domácích zvířat.
- Při průchodu společnými prostory budovy musí být zvířata po celou dobu vedena na vodítku nebo nesena. Psům je nutno nasadit náhubek.
- Nájemce je povinen dbát na to, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a přilehlé prostory zahrady. Na zelených plochách přilehlých k budově je přísně zakázáno venčit psy. Nájemník je povinen používat k odklizení psích exkrementů papírové sáčky a kontejnery k tomu určené.
- Nájemce je povinen se o zvíře řádně starat a v případě hospitalizace nebo delší nepřítomnosti v DPS je povinen zajistit péči o domácí zvíře jinou osobou. V případě porušení těchto pravidel, při neschopnosti nájemce se o zvíře starat nebo v jiných konfliktních situacích způsobených v souvislosti s chováním domácího zvířete v DPS, je nájemce povinen domácí zvíře z DPS odstranit.
- Chov domácích zvířat pro komerční účely ani nadměrný počet chovných kusů není v domě povolen.
- Z hygienických důvodů platí zákaz krmení holubů, ostatních ptáků a jiných zvířat vyhazováním krmení z oken či lodžii.

➤ **Rozsah a úhrada poskytovaných služeb**

- Platit v řádném termínu úhrady za nájemné formou měsíčního nájemného za podlahovou plochu, vybavení bytu a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, dle evidenčního listu – **příloha č. 1**, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení.
- Elektrickou energii si každý nájemník hradí samostatně.
- Nájemcům DPS se dle jejich požadavku poskytují za úhradu základní činnosti pečovatelské služby. Rozsah služeb je stanoven na základě individuálních potřeb nájemníků.

➤ **Přechodný pobyt mimo DPS**

- Uvažuje-li nájemce o delší nepřítomnosti v DPS (např. při návštěvě příbuzných, rekreaci, plánovanému pobytu v nemocnici nebo rehabilitačním zařízení apod.) je nezbytné ve vlastním zájmu nahlásit předem v kanceláři sociální pracovnice nebo pečovatelek předpokládanou dobu své nepřítomnosti.
- Po dobu přechodného pobytu je nájemce povinen zajistit domácnost tak, aby nemohlo dojít k možným škodám. Zejména vypnutí elektrických spotřebičů a jejich vytažení ze zásuvky, zastavení přívodu studené i teplé vody a zastavení vody do splachovače WC, zajištění oken, zhasnutí světel.

VI.

Povinnosti a práva pronajímatele

- Odstraňovat nahlášené závady.
- Vlastnit náhradní klíč od každé bytové jednotky. Tento klíč je pro případ mimořádných událostí (v případě ohrožení zdraví, života nebo majetku či podezření na havárii v bytové jednotce) je zapečetěn a uložen u správce budovy. Jeho užití je evidováno sepsaným zápisem s uvedením důvodu použití a opatřeno podpisy oprávněného pracovníka a dvou svědků (alespoň jeden svědek z řad obyvatel DPS). O tomto zásahu musí být nájemce neprodleně vyrozuměn.
- Vstoupit za přítomnosti obyvatele do bytu z důvodu oprav provozního zařízení a vybavení, kontroly elektrospotřebičů a odečtu měřidel.
- Na požádání nájemce pronajímatel předloží nájemci doklady použité pro vyúčtování nájmu a služeb jeho bytové jednotky.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

Nájemce může smlouvu o nájmu vypovědět bez udání důvodu. Pronajímatel může smlouvu o nájmu vypovědět v případě, že vyprší lhůta platnosti smlouvy na dobu určitou, případně v případě, kdy nájemce porušuje tento Domovní řád.

Byty v DPS jsou byty zvláštního určení a nedochází u nich k převodu práva nájmu na jiné osoby.

Při ukončení pobytu je nutné:

- Vyklidit, vymalovat a čistě uklidit bytovou jednotku (odstranit háčky ze zdí), musí být v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení, dle protokolu o převzetí bytu – **příloha č. 2.**
- Doplatit úhradu za nájem a následné vyúčtování služeb spojených s bydlením.
- Vyklidit uložené věci ze společných prostor: sklad a terasa patřící k bytové jednotce.
- Společně se správcem budovy provést záznam stavů měřidel a sepsat předávací protokol.
- Předat bytovou jednotku správci budovy, včetně všech převzatých i na vlastní náklady zhotovených klíčů od bytové jednotky a čipů od hlavního vchodu.
- Odhlásit odběr elektřiny – ČEZ, Moskevská 22/18, 470 01 Česká Lípa.

VIII.

Závěrečná ustanovení

Tento Domovní řád nabývá platnosti dne 01. 10. 2022 a zároveň ruší veškerá předchozí znění „Zásady pro provoz“. Případné změny nebo doplnění informací, lze provést písemným dodatkem nebo vydáním nového Domovního řádu.

Tento dokument je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení – **příloha č. 4.** K dispozici je také u správce budovy, sociální pracovnice, v kanceláři pečovatelek a vyvěšen na nástěnce v hale v DPS.

Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti nájemníků bytových jednotek v budově vyplývající z obecných předpisů.

V České Lípě dne 1.10.2022

.....
Romana Nezkusilová
Referent majetkové správy

.....
nájemce