

DOMOVNÍ ŘÁD

Komunitního domu seniorů Příbram („KoDuS“)

Rada města Příbram, na základě usnesení č. 146/2021 ze dne 22.2.2021 vydává níže uvedená „Pravidla pro užívání bytů, společných částí a zařízení v Komunitním domě seniorů Příbram (KoDuS), (dále jen „Domovní řád“).

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád blíže konkretizuje a upravuje práva a povinnosti nájemců a pronajímatele, které vyplývají z nájemního vztahu, tj. konkretizuje a upravuje podmínky, způsob užívání bytů, společných prostor, společných částí a zařízení domu a přilehlého pozemku, vše ve vlastnictví města.

Vlastníkem budovy je město Příbram, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I, IČO: 00243132.

Správce budovy: Městská realitní kancelář, Čs. armády 5, Příbram IV.

Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ), ve znění pozdějších předpisů, vnitřní Směrnici č. 1/2018 – pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram, ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy, zejména v oblasti požární ochrany (dále jen PO), tj. ustanoveními zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci aj.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny nájemce, kteří užívají byty, společné prostory a zařízení v budově, všechny členy jejich domácnosti a dále všechny osoby (návštěvy), jimž nájemce bytu umožní vstup do budovy.

Článek II.

Úvodní ustanovení

KoDuS je bytový dům s nájemním bydlením pro osoby ve věku 60 a více let, kterým komunitní způsob bydlení a života na principu sousedské výpomoci umožní prodloužit jejich soběstačnost a nezávislost. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytu a ostatních společných částí KoDuSu. Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále Obč.Z) ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy.

Článek III.

Základní pojmy

1. Byty v KoDuSu mají charakter podporovaných bytů zvláštního určení dle § 2300 a § 2301 Obč.Z. Rozumí se jimi místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor, který umožňuje občanům bydlení v objektu tak, aby si mohli zcela samostatně

nebo vzájemně a podle svých možností zajišťovat své životní potřeby a realizovat aktivity při zachování vlastního soukromí v přirozeném sociálním prostředí.

2. Příslušenství k bytu tvoří prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. zahrada, parkoviště apod.).
3. Společnými prostory, částmi a zařízeními v KoDuSu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání (např. společenská místnost, kolárna, výtah apod.). Ze společného užívání jsou vyloučeny zařízení strojovny výtahu, resp. místnosti hlavních uzávěrů a další místnosti technického zázemí domu.

Článek IV. Zásady pronájmu

1. Byt v KoDuSu (dále jen „byt“) je pronajímán v souladu s příslušnými ustanoveními vnitřní Směrnice č. 1/2018 – pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram, ve znění pozdějších předpisů. Řízení o přidělování volných bytů, prodlužování nájemního vztahu, směně bytů v domě, je v kompetenci Odboru sociálních a zdravotních věcí města Příbram. Rozhodnutí o přidělení bytu, prodloužení nájmu, směně bytů podléhá radě města (RM).
2. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt vč. příslušenství, společné části domu (vyjma vyloučených společných částí – viz čl. III odst. 3 DR), řádně hradit nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zajištění technického stavu bytu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel teplé a studené vody, v případě havárie apod.
4. Ví-li nájemce bytu 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 déletrvající nepřítomnosti nájemce, oznámit pronajímateli místo pobytu anebo adresu a telefon zplnomocněné osoby.
5. Nájemci 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 vyplývající nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nájemci musí dbát dodržování pravidel dobrého soužití s ostatními nájemci a uživateli bytů, chovat se ohleduplně a dodržovat další pravidla pro chování v domě, která nejsou tímto domovním řádem výslovně stanovena, ale jsou běžná a obvyklá v mezilidském soužití. Nájemci jsou dále povinni dbát pokynů pronajímatele pro dodržování náležitého pořádku v domě a respektovat platnou legislativu na úseku PO.
6. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat byt do užívání další osobě.
7. V bytech není dovoleno ubytování dalších osob ani na přechodnou dobu.

Článek V. Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu v DPS má právo chovat v bytě zvíře (zvířata), pouze v případě, 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.
2. Nájemci jsou dále povinni zajistit, aby nedocházelo k poškozování 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.
3. Nájemce jako chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby chované zvíře (zvířata) neznečišťovalo (la) přístupové chodníky a pozemky v okolí domu, venčení psů nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvíře (zvířata) je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem (zvířaty).
4. Chov jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorách domu, včetně sklepů nájemců, není dovolen.
5. Nájemce – chovatel je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), pronajímatel může požadovat prokázání zdravotní způsobilosti platným dokladem vystaveným veterinářem.
6. 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).
7. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí DPS či pronajatých bytů, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 OZ).

Článek VI. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části, prostory a zařízení v budově se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení, tj. k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů v budově.
2. O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně vlastník domu.

3. Společné části domu, určené ke společnému užívání nájemců jsou zejména: (vstupní dveře vchodů do domu, schodiště, chodby, výtah, společenská místnost, kolárna).

Užívání výtahu všemi nájemci (návštěvami nájemců) musí být výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Všem nájemcům, spolubydlícím osobám i jejich návštěvám je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení.

Za chování přijímaných návštěv vždy zodpovídá nájemce.

Servis výtahů provádí servisní smluvní organizace pronajímatele. V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení, nebo v případě zjištění vandalizmu nájemcem spojeného s výtahem, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu, vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností takto jednajícího nájemce uhradit náklady spojené s prováděním zásahu nebo opravy. V případě, že nájemce odmítne tuto povinnost splnit, bude vlastník domu vymáhat tyto náklady na takto jednajícího nájemce soudně a bude tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy. Veškeré nutné zásahy a opravy spojené s poruchou výtahů je nutno nájemci hlásit správci objektu.

4. Společné části KoDuSu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů a v souladu s provozním řádem. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. elektrokola v dobíjecí místnosti apod.), nebo které patří k vybavení domu.

Komunikační prostory (schodiště, chodby) vedoucí k východům z objektu na volné prostranství či do koridoru jsou únikovými cestami v případě požáru, proto zde nesmí být umístěny jakékoliv věci, předměty bránící úniku osob.

5. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů, věcí není ve společných prostorách – komunikačních prostorách dovoleno, takovéto jednání je v rozporu s ustanovením § 2256 odst. 2) občanského zákoníku a v rozporu s protipožárními předpisy a zakládá riziko vzniku újmy. Umisťování či skladování osobních věcí je možné pouze v prostorách k tomu určených (např. el. vozíky, kola v kolárně apod.). Odkládání jakýchkoli věcí ve společných prostorách domu činí obtíže pronajímateli ve smyslu § 2291 odst. 2) občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď nájmu bytu.

6. V případě umístění a odložení věcí nájemcem ve společných prostorách, které k tomu nejsou určeny, či v případě umístění a odložení věcí v komunikačních prostorách a nájemce, kterému věci patří, tyto neodstraní ani na výzvu vlastníka domu, je pak pronajímatel po předchozí dohodě s nájemcem oprávněn na náklady nájemce takové věci odstranit. Pokud se pronajímatel a nájemce na odstranění věci nedohodnou, je pak vlastník domu (pronajímatel) oprávněn domáhat se odstranění takové věci žalobou o vyklizení. Nájemce je povinen náklady soudního řízení vlastníkovi budovy (pronajímateli) nahradit.

V případě, že nebude znám vlastník takto neoprávněně odložené věci a z okolností bude zřejmé, že věc měla pro vlastníka jen nepatrnou hodnotu, pak vlastník domu takové věci bude považovat za věci opuštěné ve smyslu § 1050 OZ. V případě ostatních,

neoprávněně odložených movitých věcí, jejichž vlastník nebude znám, tyto movité věci vlastník domu odstraní ze společných prostor a bude postupovat dle ustanovení o nálezů, tj. § 1051 OZ a násl., zejména uskladní věc v určených pronajímatelem, jiných prostorách (i mimo dům). Pokud se o tyto věci nikdo nepřihlásí ve stanovené lhůtě 15 kalendářích dnů od zveřejnění písemné výzvy k vyzvednutí věcí na úřední desce města, bude s věcmi naloženo tak, jak vlastník budovy (pronajímátel) uzná za vhodné (likvidace, prodej). Pronajímátel upozorňuje nájemce, že má na základě ustanovení občanského zákoníku o nálezů právo požadovat náhradu nákladů za uskladnění věcí a nálezně ve výši 10 % z hodnoty věcí (zejména § 1055 OZ).

7. Nájemci bytů jsou povinni dodržovat provozní řád, který zejména zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, jako např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Bezduvodná neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s přístroji měřící dodávku tepla, výtahem apod., je přísně zakázána. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechnu KoDuSu.
8. Společenská místnost i venkovní prostory KoDuSu (zahrada apod.) jsou určeny ke vzájemnému setkávání, sdílení společné zábavy nebo realizace jiných společných aktivit. Samostatně lze tyto prostory užívat pouze po předchozím oznámení ostatním nájemcům, a pouze výjimečně (např. při rodinné oslavě jubilea apod.).
9. Každý nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit bez časové prodlevy odvoz – likvidaci všech předmětů vyklizených z bytu, při obměně soukromého vybavení bytu apod., v souladu se zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy na místa k tomu určená. K likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (kontejnery). K ukládání tříděného odpadu slouží speciální kontejnery s označením druhu odpadu. Objemný odpad je nájemce povinen předat k likvidaci ve sběrném dvoře. Nájemci nesmí vyhazovat jakýkoliv odpad, včetně zbytků jídel z oken bytů do společných prostor a ze společných prostor mimo dům.
10. Ve společných prostorách 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. Je zakázáno krmit holuby a ostatní divokou faunu mimo místa určení (krmítka).
11. 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 orgánů a pracovníků. Ve všech společných prostorách a částech domu je přísně zakázáno kouřit a používat otevřený oheň.
12. Bez souhlasu pronajímátele je zakázáno provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě.
13. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.

14. Osoba, která z nutných důvodů potřebuje uzavřít domovní uzávěr vody, tepla apod., musí zajistit, aby uzavření, jakož i jeho opětovné otevření, bylo včas nájemníkům oznámeno.

Článek VII.

Instalace doplňků a zařízení, pěstování květin

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce jakákoli zařízení nebo předměty (např. mříže, satelitní nebo Wi-Fi antény na fasádu domu apod.).
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po stěnách, nesmácela zdi nebo neznečišťovala prostory ostatních nájemců.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních přijímačů a televizních antén či jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž nepovolené stavby a instalace je povinen nájemce na své náklady odstranit.

Článek VIII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu

1. Je zakázáno větrání bytu/nebytového prostoru do vnitřních prostor domu. Větrání společných prostor je nutné nájemcem zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku jiných nájemců a k pronikání hlodavců, či vstupu cizích osob do domu. Klepání a čištění koberců, 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. Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklid v budově je zajišťován dle dohody s nájemci v domě prostřednictvím sjednaného dodavatele úklidových služeb. Jedná se o placenou službu spojenou s užíváním bytů, na náklady nájemců. Náklady na takto poskytovanou službu jsou ročně rozúčtovány na nájemce dle dohodnutých pravidel.
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 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 některého bytu, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto nájemci.
5. Nájemce je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem. Nájemci zajistí pravidelné vybírání zásilek při své dlouhodobé nepřítomnosti.
6. Každý nájemce je povinen dodržovat zásady správného užívání bytu, zajišťovat správné větrání bytu, aby nedocházelo ke vzniku plísní v bytě.

Článek IX. Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem (chápe se tím i šetrné zavírání dveří do domu, bytu po celý den), prachem, plyny, kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, či vibracemi aj. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy.
2. V době od 22.00 do 06.00 hod jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoli činnost, jejímž důsledkem je hluk (např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.), jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní nájemce i okolní obyvatele. Je povinností nájemců v době nočního klidu 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 smějí používat v bytech jen takovým způsobem, kterým nezúčastněné osoby nebudou rušeny. V době nočního klidu není povolena přítomnost jakýchkoli osob, které nemají v KoDuSu uzavřenu nájemní smlouvu.
3. Rušením nočního klidu může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku proti veřejnému pořádku (§47 odst.1 písmeno b) a odst.2 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Možnost přenocování návštěv nájemců schvaluje, na základě předem podané žádosti (nahlášení) nájemcem, Městská realitní kancelář.

Článek X.

Otevírání a zavírání domu, přístup do domu ve vážných situacích, osvětlení domu

1. Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech nájemců vždy řádně zavírat vstupní dveře do domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
2. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech mají nájemci povinnost sdělit správci při své nepřítomnosti v domě (jak dlouhodobé, tak i kratší), kontakt na osobu, která by v případě nouze byt zpřístupnila. Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady nájemce.
3. Nájemci jsou povinni dodržovat veškerá, krizová, mimořádná opatření související s vyhlášením nouzového stavu, tj. opatření, která mají bránit šíření vážných epidemiologických onemocnění.
4. Ve společném zájmu všech nájemců je povinnost zabezpečit využívání osvětlení v domě, ve všech přístupných prostorách (chodbách, sklepech, schodištích atd.) s maximální hospodárností. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

5. Každý nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Porušování soužití v DPS může být řešeno v přestupkovém řízení.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit vlastník domu cestou svého správce.
3. Změna domovního řádu je možná výhradně na základě rozhodnutí vlastníka domu po schválení v Radě města.
4. Tento domovní řád nabývá platnosti vydáním usnesení Rady města Příbram č. 146/2021 ze dne 22.2.2021 a účinnosti dnem 1.3.2021.
5. Povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním bytů/nebytových prostor, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními dalších platných legislativních norem.

V Příbrami dne 25.2.2021

Mgr. Jan Konvalinka v.r.
Starosta města Příbram