Domovní řád

v Domě s pečovatelskou službou, Luční 590, Moravská Nová Ves

I. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s užíváním bytu a dodržovat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen dodržovat ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet společně s vlastníkem domu podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.

II. základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

III. Udržovací povinnost

Pronajímatel má povinnost provádět řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za které odpovídá nájemce.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Upozornění je nájemce povinen podat bez zbytečného odkladu pronajímateli.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Obec (dále jen zřizovatel) je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
Zástupce zřizovatele je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí zřizovatel neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení zřizovatele umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem technického stavu bytu

(nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají. Nájemce nesmí provádět úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu obecního úřadu, a to ani na svůj náklad.
V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit vedoucí DPS osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
Nájemci bytu (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
Nájemce bytu je povinen platit nájemné za jeho užívání ve výši skutečných nákladů zřizovatelem vynaložených na jeho provoz a správu. Nájemné se platí nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.

V. Držení domácích zvířat

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

VI. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
Nájemci jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

VII. Vyvěšování a vykládání věcí

Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu obecního úřadu umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu obecního úřadu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

VIII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

Nájemci, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni udržovat v domě pořádek, čistotu a mají zakázáno v bytě i v celé budově kouřit.
Zřizovatel je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částí domu.
Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

IX. Otevírání a zavírání domu

Zřizovatel je povinen zajistit, aby každý nájemce obdržel jeden klíč od domovních dveří.

Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na určeném místě u vedoucí DPS

IX. Klid v domě

Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
V době od 22.00 h do 6.00 h jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
Dojde-li k porušování zásad občanského soužití, sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy.

X. Sankce

Za porušování kázně a pořádku, porušování Domovního řádu je považováno zejména:

- Rušení nočního klid (hluk, pouštění pračky, hlasitý rozhlas nebo televize)
- Nedodržení zákazu kouření v objektu a bytech
- Zalévání květin tak, že dochází ke stékání vody a máčení zdí
- Úmyslné znečišťování společných prostor a okolí domu (předzahrádky, dvorek)
- Používání nepovolených elektrospotřebičů
- Nevhodné chování vůči personálu
- Narušování soužití obyvatel DPS (hádky, nadávky, fyzické napadání)
- Nerespektování předpisů o požární ochraně (volné chodby)
- Hlučná návštěva během dne
- Pronajímání bytu nebo ubytovávání osob, jež nejsou nájemci
- Nedbání napomenutí vedoucí na jiné zde nejmenované přestupky

Následně přikračuje poskytovatel k následujícím opatřením:

- Ústní domluva doložená protokolem
- Písemné napomenutí
- Ukončení smluvního vztahu