

DOMOVNÍ A PROVOZNÍ ŘÁD

Komunitního domu seniorů Semčice („KoDuS“)

Článek I. 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 II. 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. *Sdílenými* prostory a zařízení v KoDuSu jsou prostory a jejich vybavení sloužící ke společným a komunitním aktivitám (společenské prostory se sálem, kuchyní, klubovnou a umývárnou v přízemí – 1 NP, společenská místnost s kuchyní ve 3 NP).
4. *Společnými* prostory a zařízení v KoDuSu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání (např. kolárna, tělocvična, prádelna, sušárna, výtah apod.).

Článek III. Zásady pronájmu

1. Byt v KoDuSu (dále jen „byt“) je pronajímán v souladu s příslušnými ustanoveními Obč. Z. a nájemní smlouvy.
2. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt, všechny sdílené a společné části domu a řádně hradit nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s jejich užíváním.
3. Nájemce je povinen pečovat o zařízení bytu, které mu bylo poskytnuto (vybavení koupelen, kuchyňská linka, osvětlení), a vybavení sdílených i společných prostor tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nadměrnému opotřebení.
4. Nájemci bytu 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 vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. V bytech není dovolené dlouhodobé a opakované ubytování dalších osob, které nejsou nájemci bytu. Občasný a krátkodobý pobyt přes noc je akceptovatelný v případě vzdálených návštěv, vnučat apod.
6. Nájemce bytu nesmí přenechat byt do užívání další osobě.
7. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zajištění technického stavu bytu, provedení odečtu, kontroly apod.
8. Ví-li nájemce 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 nezbytné k zajištění účelu dle bodu 3 tohoto článku. Není-li taková osoba nájemcem určena, je takovou osobou pronajímatel. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., se v případě déletrvajících nepřítomností nájemce doporučuje oznámit pronajímateli adresu a telefon zplnomocněné osoby.
9. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno. Nájemce je povinen ke dni nastěhování mít sjednané pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě.

Článek IV.

Užívání sdílených a společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Sdílené a společné části KoDuSu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kola v místnosti na uskladnění kol apod.), nebo které patří k vybavení domu.
2. Komunikační prostory (schodiště a chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, a proto v nich nesmí být umístěny žádné věci nebo zařízení bránící úniku osob (např. botníky, skříňky apod.). Před vchody do bytů mohou být umístěny pouze rohožky.
3. Sdílené prostory jsou určeny ke vzájemnému setkávání, sdílení společné zábavy nebo realizace jiných společných aktivit. Společné kuchyně a jejich vybavení lze samostatně užívat pouze po předchozím oznámení ostatním nájemcům, a pouze výjimečně se souhlasem pronajímatele (např. při rodinné oslavě jubilea apod.). Návštěvy nájemců KoDuSu mohou ve sdílených prostorách pobývat jen v doprovodu nájemce, jehož jsou návštěvou.
4. Společné prostory a jejich vybavení (tělocvična, kolárna, prádelna, sušárna apod.) smí nájemce využívat pro osobní potřebu a v takové míře, aby tím neomezoval ostatní nájemce a nepoškozoval jejich práva.
5. Je zakázáno odnášet nábytek či vybavení ze společných a sdílených prostor, pro které jsou určeny.
6. Ve společných a sdílených prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněno vniknutí ptactva a jiného zvířectva do domu. Okna musí být zajištěna proti samovolnému otevření nebo poškození.
7. Nájemci bytů nesmí znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, jedná se např. o uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení, včetně těch, která jsou umístěna v bytech. Bezdůvodná 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.
8. 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.
9. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechu KoDuSu a do sklepních prostor bez vědomí pronajímatele.

Článek V.

Stavební zásahy, instalace doplňků a zařízení

1. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno provádět jakékoliv stavební úpravy a zásahy v bytě či jinde v domě. Vrtání do zdí (tzn. netýká se zatloukání hřebíků) je možné jen po konzultaci s pronajímatelem z důvodu prevence poškození vedení instalací ve zdech.
2. Nájemce bytu nesmí umísťovat na vnější konstrukce a fasádu domu jakákoli zařízení nebo předměty (např. mříže, satelitní nebo wi-fi antény apod.). Nepovolené stavby a instalace je povinen nájemce na své náklady neprodleně odstranit, jinak tak učiní pronajímatel na náklady nájemce.
3. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po stěnách, nesmáčela zdi nebo neznečistovala prostory ostatních nájemců.

Článek VI.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Je zakázáno ponechávat vstupní dveře do domu nezavřené. Je třeba dbát na zamezení rizika vstupu neznámých osob do objektu.
2. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění koberec, rohožek apod. je zakázané uvnitř domu a v jeho bezprostřední blízkosti. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.
3. Každý nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit odvoz – likvidaci všech předmětů vyklizených z bytu (např. při obměně vlastního vybavení bytu). Je zakázáno umísťovat či nechávat přede dveřmi bytů nebo jinde na chodbách pytle s odpady, a to i krátkodobě. Odpady je každý nájemce povinen vynášet do nádob na

směsný odpad (popelnic) umístěných na dvoře u vjezdové brány KoDuSu, a to tak, aby byla zachována co největší čistota.

4. Nájemci jsou povinni třídit odpad. Vytříděný odpad (sklo, plasty, papír...) jsou povinni vkládat do nádob k tomu určených, které se nacházejí nedaleko KoDuSu. Nájemcům se zakazuje tento odpad vhadzovat do nádob na směsný odpad (popelnic) na dvoře KoDuSu.
5. Zakazuje se jakékoli znečišťování veřejných prostranství okolo domu (jako je např. vysypávání potravinových zbytků, papírů, krmení toulavých zvířat apod.).
6. V celém objektu KoDuSu (tzn. v bytech, sdílených i společných prostorách), jeho okolí i celém areálu Řepařského institutu je zakázáno kouření.
7. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu (mravenci, moli apod.) v bytě a jeho rozšiřování v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli tak, aby byly okamžitě zajištěny podmínky desinsekce a dezinfekce. V tomto případě jsou všichni nájemci, kterých se případný zásah týká, povinni umožnit přístup do bytu. Bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nebo nedodržení doporučení po zásahu, budou další náklady zásahu přeúčtovány nájemci a příp. ukončen nájemní vztah výpovědí.
8. Nájemník je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem a jménem příp. spoluživitele bytu.

Článek VII. Klid v domě

1. Nájemci bytu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, jsou povinni se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného nájemce, nebo čím by vážně ohrožovali výkon jeho práv hlukem, prachem, plynem, kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, či vibracemi aj.
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 apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou. Všechna zařízení vydávající zvuk se smějí používat v bytech jen takovým způsobem, kterým nezúčastněné osoby nebudou rušeny.
3. Návštěvy nájemců bytů se musí chovat ohleduplně ke všem ostatním nájemcům bytů.

Článek VIII. Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu má právo chovat v bytě zvíře pouze v případě, že chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 Obč.Z). Nájemci bytu jsou povinni zajistit, aby při chovu domácích zvířat nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování okolí bytu a ostatních nájemců hlukem, znečištěním či zápachem a jinými nevhodnými projevy domácích zvířat vzhledem k zajištění klidného a harmonického pobytu ostatních nájemců. Nájemci jsou dále povinni zajistit, aby nedocházelo k poškozování nebo znečištění bytu, společných prostor a zařízení ostatních nájemců nebo ohrožení života a zdraví osob nacházejících se v domě v důsledku chovu domácích zvířat. Pobyť domácích zvířat je zcela zakázán ve všech *sdílených a společných* prostorách kromě chodeb, schodiště a výtahu. Na chodbách, schodišti a ve výtahu nesmí zvířata volně pobíhat, tzn. musí být na vodítku, v náručí, v přepravním boxu apod.
2. Pokud by chov zvířat způsoboval nepřiměřený hluk, znečištění, zápach, škody na majetku, nebo nebyla dodržována pravidla uvedená v bodu výše, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení povinností nájemce, což může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu (§ 2288 odst. 1 písm.a) Obč.Z). Poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, může pronajímatel využít svého práva výpovědi z nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 Obč.Z).
3. Pokud zvíře způsobí škody na majetku pronajímatele nebo jiných nájemců, majitel zvířete uhradí náklady na odstranění těchto škod. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu v KoDuSu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 Obč.Z).

Článek IX.
Údržba bytů, sdílených a společných prostor

1. Pronajímatel zajišťuje údržbu a nutné opravy:
 - základní stavební konstrukce domu, střechy, fasády, sdílených a společných prostor;
 - všech zařízení, která jsou součástí technického vybavení objektu (výťah, kotle, tepelné čerpadlo);
 - hlavních uzávěrů a rozvodů vody, kanalizace, plynu a elektřiny až po vodoměry a jističe v jednotlivých bytech.
2. Ostatní opravy, údržbu a výměny vnitřního vybavení bytu (včetně vybavení, které bylo poskytnuto pronajímatelem) si hradí nájemce vlastním nákladem.
3. O nutnosti oprav vybavení sdílených prostor nebo vybavení poskytnutého pronajímatelem v bytě informuje nájemce bytů pronajímatele, který zajistí záruční opravu nebo opravu odbornou firmou.
4. Pronajímatel zajistí řádnou údržbu a provádění pravidelných úklidových prací společných a sdílených částí domu:
 - utření prachu;
 - zametání, vysávání a vytření podlah a schodů;
 - mytí oken;
 - čištění a odklizení sněhu u vchodu a na dvoře KoDuSu.
5. Nájemci jsou povinni po využití sdílených prostor a zejména kuchyní po sobě umýt a uklidit nádobí a zanechávat tyto prostory v řádném stavu.

Článek X.
Povinnosti nájemců při zajištění bezpečnosti

1. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické předpisy, obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví stejně tak jako protipožární předpisy, při mimořádných událostech jsou povinni dbát pokynů příslušných orgánů a pracovníků.
2. Nájemci jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování a manipulaci s hořlavinami, požárně nebezpečnými látkami a při manipulaci s otevřeným ohněm.
3. Nájemci při používání spotřebičů instalují a používají tyto způsobem stanoveným výrobcem.
4. V celém objektu KoDuSu je zakázáno používání elektrických přímotopů.
5. Výše uvedená ustanovení se vztahují i na návštěvy nájemců KoDuSu.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré zaviněné a hrubé nedodržování tohoto domovního a provozního řádu může vést po písemné výstraze až k výpovědi nájemce z bytu.
2. V případě vzniku škody na zdraví a majetku v důsledku nedodržování tohoto domovního a provozního řádu je povinen nájemce vzniklou škodu v plné výši uhradit, případně zajistit navrácení do původního stavu.
3. Porušování soužití v KoDuSu může být kvalifikováno jako přestupek proti pořádku dle zákona č. 200/1991 Sb. o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, s uložením pokuty až do výše 10.000,00 Kč.
4. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně platnými právními předpisy a zákony.

V Semčicích dne 1.2.2018

Řepařský institut, spol. s r.o.
Semčice