

Domovní řád

Za účelem zabezpečení pořádku v domech s pečovatelskou službou Planá nad Lužnicí v budovách: Zákostelní 661 a Za Rybníkem 804, v zájmu dobrého občanského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytu a společných prostor vydává Město Planá nad Lužnicí, v zastoupení statutárním zástupcem organizace: Dům s pečovatelskou službou Planá nad Lužnicí, okres Tábor, příspěvková organizace tento Domovní řád.

I. Užívání bytu

1. Město je povinno uživatelům bytu zajišťovat plný výkon jejich práv spojených s užíváním bytu.
2. Nájemci bytu jsou povinni užívat společné prostory, jakož i další zařízení domu, řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídají za správné užívání bytu, společných prostor i domu všemi osobami, které s nimi bydlí a které je navštěvují.
3. Nájemci bytu nesmí provádět v bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny ve vybavení bytu bez předchozího souhlasu vlastníka, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o přeložky nebo změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zadržování nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, výměny a odstraňování vnitřního vybavení bytu a podobně. Stejně tak zřizování rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiných zařízení na plášti a na střeše domu je přípustné jen po projednání a schválení vlastníkem, tj. Městem Planá nad Lužnicí a to postupem s ním dohodnutým. Nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěry oken, lodžii a podobně. V případě provedení úprav zakázaných nebo podléhajících předchozímu souhlasu vlastníka bez takového souhlasu, může vlastník žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady uživatele bytu, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí městem povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodu takové rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech.
4. Nájemce bytu je povinen umožnit provedení oprav plynoucích z povinnosti údržby a případných havárií a oprav schválených vlastníkem, tj. Městem Planá nad Lužnicí.
5. V bytech je přísně zakázána manipulace s otevřeným ohněm a používání plynových vaříčů!
6. V bytech je zakázáno přechovávat jakékoliv zbraně (zejména střelné, sečné ...).
7. V bytě je povoleno bydlení pouze osobám, kterým byl byt poskytnut do nájmu na základě nájemní smlouvy. Návštěvy v bytech uživatelů bytů mající dlouhodobější charakter (přesahující tři týdny po sobě jdoucí pobytu návštěvníka u nájemce bytu) jsou povoleny pouze po projednání a schválení vlastníkem, tj. Městem Planá nad Lužnicí.
8. Podnájem a pronájem bytu dalším osobám není povolen.
9. V pronajatém bytě mohou bydlet jen osoby, kterým byl byt poskytnut do nájmu. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní - li tak ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že

závažně porušil svou povinnost.

10. Pro přijetí nového člena nájemcovy domácnosti, s výjimkou osob jemu blízkých ve smyslu zákona, vyhrazuje si pronajímatel právo na vydání písemného souhlasu s přijetím takové osoby do nájemcovy domácnosti.
11. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
12. Účelem nájmu bytu je jeho užívání v souladu s nájemní smlouvou, tedy bydlení. Pokud nájemce byt neužívá bez závažného důvodu po dobu delší než dva měsíce, nebo byt užívá k jinému než smluvenému účelu, může mu být nájem ukončen.
13. Z bezpečnostních důvodů a k ochraně života a zdraví nájemců se d o p o r u č u j e při uzamčení bytu zevnitř, neponechávat klíč v zámku.
14. Obyvatelům, kteří opustí byt na více jak 48 hod, se doporučuje ohlásit tuto skutečnost s kontaktní adresou pečovatelce nebo vedení organizace.
15. Byty v domě s pečovatelskou službou nejsou určeny osobám samostatně žijícím, které vyžadují vzhledem k svému zdravotnímu stavu celodenní péči.
16. Stížnosti týkající se bydlení v domě s pečovatelskou službou řeší vedení organizace, případně vlastník domu tj. Město Planá nad Lužnicí.

II. Udržovací povinnosti vlastníka

1. Vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí, je povinen prostřednictvím Domu s pečovatelskou službou provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu a jeho společných prostor včetně přilehlého chodníku. Současně má povinnost zabezpečit v uložených termínech provedení periodických revizí podle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad, které jsou při nich zjištěny.

III. Udržovací povinnosti uživatele bytu

1. Nájemci bytu jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením (viz. příloha č. 3 Smlouvy o nájmu bytu).
2. Nájemce bytu má povinnost udržovat v řádném a bezpečném stavu vlastní elektrické spotřebiče.
3. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci.
4. Neodstraní-li nájemce bytu včas závady, za které zodpovídá, učiní tak po předchozím upozornění vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí, a to na náklady nájemce.

5. Nájemci bytů jsou povinni dbát na udržování čistoty v bytech, ve společných prostorách a přilehlém chodníku. Tím se má za to udržovat byt čistý, provádět jeho údržbu a drobné opravy, větrat pro předcházení vzniku plísní v bytě, nezneškodnocovat vybavení bytu. Dále neznečišťovat a nezneškodnocovat vybavení společných prostor, stejně tak se týká chodníku před DPS a přilehlého pozemku.

IV. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení se používají pouze k účelům, ke kterým jsou určeny.
2. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí.
3. Společné prostory, zejména vchody, schodiště, rampa, společenská místnost, vstupní hala a všechny chodby se udržují volné.
4. Jízdní kola je možno ukládat pouze v místnosti k tomu určené. Pronajímatel za uložená kola nenese odpovědnost. V budově Zákostelní 661 slouží k ukládání kol kolárna vedle zadního vchodu do budovy, v budově Za Rybníkem 804 nájemci ukládají kola ve svých sklepních kójičkách.
5. Ve společných prostorách je zakázáno ukládat jakékoli osobní věci nájemců bytů, členů nájemcovy domácnosti nebo návštěv. Vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí, je oprávněn po předchozím upozornění věci odložené na jiných místech než k tomu určených, bez náhrady a na náklady nájemce odstranit.
6. **Ve výtahu a všech společných prostorách je zakázáno kouřit!**
7. Nájemci bytů a jejich návštěvy jsou povinni ve společných prostorách zachovávat klid a pořádek tak, aby nerušili ostatní nájemce bytů. Je zde zakázáno kouření, požívání alkoholických nápojů a užívání jiných omamných látek. Do společných prostor je zakázáno vstupovat s otevřeným ohněm.
8. Protipožární zařízení nesmí být použito k jiným než určeným účelům/ likvidace požáru/.

V. Vstup do domu

1. Budova Zákostelní 661 je opatřena elektronickým systémem vstupu. Dveře se otevírají při vstupu do budovy použitím čipu, při opuštění budovy se otevírají automaticky. Čipy jsou majetkem organizace. Každému nájemci je bezúplatně zapůjčen jeden čip. Návštěvy nebo blízké osoby nájemce obdrží v případě zájmu čip za vratnou zálohu. Organizace vede evidenci držitelů čipů. Uživatel čipu má povinnost nahlásit ztrátu nebo poškození vydaného čipu. Pomine-li důvod užívání čipu, vrátí se organizaci. Užívání elektronického systému vstupu do budovy je dále upraveno vnitřní organizační směrníci.
2. Budova Zákostelní 661 je opatřena kamerovým systémem se záznamem s jedinou připojenou kamerou umístěnou ve vstupní hale budovy. Systém zaznamenává nepřetržitě pouze obraz (bez zvuku). Užívání kamerového systému je dále upraveno vnitřní organizační směrníci.

3. Budova Za Rybníkem 804 je opatřena vstupními dveřmi se zádržným systémem. Je zakázáno systém jakýmkoli způsobem poškozovat nebo upravovat. Bezpečnostní klíče od vchodu do budovy není dovoleno přidělovat a předávat jiným osobám bez předchozí domluvy.
4. Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě.

VI. Zajištění čistoty a pořádku v domě, třídění odpadu

1. Nájemci bytů dbají na pořádek ve společných prostorách, jeho bezprostředním okolí a chodníku. Úklid společných prostor zajišťují pracovníci organizace.
2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu nájemce bytu nebo jeho návštěva, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad.
3. Vyvěšování a ukládání věcí nevzhledných, nečistých a zapáchajících na oknech a balkonech bytů a společných prostorách je zakázáno.
4. Smetí a odpadky se vysypávají do kontejneru na směsný odpad, do kterého je zakázáno odkládat odpad tříděný a dále rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. V přízemí obou budov jsou umístěny nádoby na tříděný odpad, jejichž vynášení je zajištěno pracovníky organizace. V blízkosti obou budov se nacházejí kontejnery na tříděný odpad, který rovněž mohou nájemníci využívat. Při užívání odpadových nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.
5. Čištění chodníku přilehlého k domu a odstraňování sněhu z přístupové komunikace zajišťuje vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí.

VII. Informační systém v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení včetně reklam je nájemcům bytů a jejich návštěvám zakázáno instalovat.
2. Vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí je povinno umístit na viditelném místě poblíž vchodu orientační tabuli s uvedením jednotlivých bytů.
3. Nájemci bytu jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno.
4. Vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí, je povinen umístit na viditelném místě informační nástěnku, domovní a provozní řád, požární poplachové směrnice, požární řád a evakuační plán.
5. Vlastník, tj. Město Planá nad Lužnicí je povinen zabezpečit označení všech hlavních uzávěrů (voda, elektřina), k nimž musí být zabezpečen přístup.
6. Osoba, která uzavře domovní uzávěry vody nebo elektřiny na dobu delší jedné hodiny, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem včas oznámeno.

VIII. Klíče a jejich užívání

1. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, elektřiny a strojovny výtahu jsou uloženy u vedoucí DPS Planá n/L Zákostelní 661.
2. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií se nájemcům bytu doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u pracovníků organizace kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele. Totéž se týká škod vzniklých na majetku pronajímatele nebo ostatních nájemců bytů.

IX. Osvětlení domu

1. Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorech tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

X. Praní a sušení prádla

1. Prádlo v pračkách je možné prát v bytě v době od 7,00 hod do 20,00 hod a k sušení prádla využívat balkon přilehlý k bytu.
2. Užívá-li se k sušení prádla balkon, je zapotřebí dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu a okna či balkony v nižších podlažích.

XI. Okna a balkony

1. Při pěstování květin na oknech a balkonech je třeba dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích.
2. Veškeré věci odložené na oknech a balkonech musejí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty, odpady a zbytky stravy z oken a balkonů.
3. Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno stahování hlodavců a jiných nežádoucích živočichů k domu, **je zakázáno krmit kachny z balkonu.**

XII. Domácí zvířata

1. Nájemci bytů chovající zvířata jsou povinni dbát na udržování čistoty v bytech, zamezit neznečišťování a neznehodnocování vybavení společných prostor, chodníku před DPS a přilehlého pozemku. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
2. Nájemci bytů mají povinnost zajistit péči o své zvíře (zvířata) a nahlásit pracovníkům organizace kontaktní osobu, která se o zvíře postará v době jejich nepřítomnosti (př. hospitalizace).
3. Nájemce je povinen zajistit, aby jejich zvíře, popř. zvířata nikterak (hlukem, pachem, výkaly apod.) neobtěžovala ostatní nájemce bytů.

4. Ve společných prostorách je zakázáno volné pobíhání domácích zvířat (zejména psů) nájemců i návštěv bytů.
5. Návštěva mající sebou domácí zvíře plně zodpovídá, že zvíře nebude svým chováním obtěžovat ostatní nájemce bytů (zejména hlukem, zápachem, ohrožováním bezpečnosti a zdraví).

XIII. Klid v domě

1. **Nájemci bytů jsou povinni se chovat tak, aby oni sami, ani osoby, které je navštěvují, neobtěžovali sousedy ani další obyvatele domu nadměrným hlukem nebo nevhodným chováním. Mají povinnost dbát na zachování dobrých mravů a slušného chování vůči ostatním nájemcům i pracovníkům organizace.**
2. Nájemci bytů mají právo na nerušený odpočinek. V rámci zachování tohoto práva mají nájemci povinnost vyvarovat se vytváření nadměrného hluku a volit přiměřenou hlasitost reprodukováného zvuku. Není dovoleno používat hlučné přístroje a vykonávat činnost působící nadměrný hluk, a to jak v době nočního klidu, tak v přiměřené míře i v denních hodinách.
3. Používání koupelny, WC a výtahu v denních i nočních hodinách není považováno za porušování práva na nerušený odpočinek.
4. Noční klid je v pracovní dny od 22,00 hod do 6,00 hod, v sobotu, v neděli a o svátcích do 7,00 hod.

XIV. Předání a vrácení bytu

1. O předání bytu sepíše pronajímatel s nájemcem bytu protokol, ve kterém je uveden stav bytu a jeho příslušenství.
2. Po ukončení nájmu bytu jsou povinni nájemci nebo osoby, na které povinnost přechází, předat pronajímateli byt vymalovaný, uklizený, s odstraněnými závadami, které vznikly užíváním bytu nad rámec běžného opotřebení.
3. Výměnu bytů je možné provést pouze na základě písemné žádosti nájemce se souhlasem pronajímatele.

XV. Parkování motorových vozidel

1. Parkování vozidel je povoleno pouze na parkovišti nebo přilehlých místních komunikacích.
2. Trvalé parkování před budovou Zákostelní 661 podléhá schválení a vydání povolení od vlastníka parkoviště, kterým je Město Planá nad Lužnicí.
3. Pro parkování vozidel označených znakem invalida jsou vyhrazena a vyznačena místa na parkovišti před DPS.
4. Při parkování vozidel je nutné zajistit, aby vozidlo neznečišťovalo prostranství a okolí domu.

5. Vjezd motorových vozidel k hlavnímu vchodu do domu je zakázán s výjimkou dovozu těžkých předmětů, stěhování nebo dopravy imobilních osob.

XVI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemci bytů jsou povinni jednat v souladu s tímto domovním řádem.
2. Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce bytů a jejich návštěvy.
3. Kontrola dodržování jednotlivých ustanovení domovního řádu a jejich případné porušení je v kompetenci vlastníka domu, kterým je Město Planá nad Lužnicí.
4. **Jestliže nájemce bytu nebo ti, kdo jsou u něho na návštěvě, vědomě a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem, jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.**
5. Nájemci bytů a jejich návštěvy jsou povinni dodržovat veškerá bezpečnostní a protipožární nařízení a další vnitřní organizační směrnice.
6. Tento Domovní řád, upravený podle platné legislativy, zejména podle nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, nabývá účinnosti dnem 15.10.2018 a nahrazuje dosavadní Domovní řád ze dne 8.4.2015.
7. **Schválila Rada Města Planá nad Lužnicí dne: 11.10.2018.**

V Plané nad Lužnicí dne 15.10.2018

Za vedení organizace: Mgr. Tereza Jindrová