



Obecní úřad Slepoticice 101, 530 02 Pardubice, tel.: +420 734 620 983

E-mail: [obec.slepoticice@centrum.cz](mailto:obec.slepoticice@centrum.cz)

## Domovní řád DPS Slepoticice

### Pokyny pronajímatele pro užívání domu pro seniory ve Slepoticích, bytů a nebytových prostor

#### I. Základní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti vlastníka – pronajímatele (dále jen pronajímatel) a nájemců domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.
2. Domovní řád se vztahuje na „**Dům pro seniory ve Slepoticích čp. 43**“ (dále jen byt).
3. Nájemci jsou povinni:
  - užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení a součásti řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda,
  - v celém objektu je **přísný zákaz kouření**, tento zákaz se vztahuje i na venkovní prostory nemovitosti ohraničené plotem
  - dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
  - nepřechovávat jiné osoby v bytě, ani na jednu noc i za zvláštní výjimky, bez písemného povolení pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností dle příslušného ustanovení občanského zákoníku a tohoto domovního řádu.
4. Nájemce v bytě nesmí manuálně pracovat pro výdělečnou činnost nebo podnikat. S výjimkou ručních drobných prací (háčkování, pletení, šití atd.), prací na počítačích a pracích takových, které v nejmenší míře neruší ostatní obyvatelé domu.
5. Pronajímatel může v DPS ustanovit domovníka (údržbáře), v případě potřeby může svolat schůzi nájemníků.

## II. Užívání bytu

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.
3. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu (tj. do 10 pracovních dnů) pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, kterou hradí nájemce, má pronajímatel právo činit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit prohlídku technického stavu bytu a přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
7. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 4 dny, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli, tj. starostovi, nebo místostarostovi. Možnost vstupu do bytu, v mimořádných situacích má pronajímatel.
8. Bytová jednotka je osazena rekuperací vzduchu, automatické větrání, nájemce je povinen nechat tuto rekuperaci pracovat tak, aby bylo zajištěno dostatečné větrání, aby tak v bytě nevznikaly plísňe a nežádoucí pachy!

## III. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány jedním nebo více nájemci.
2. Společné prostory a zařízení lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Chodby, schodiště, vchody, dvory, zahrada a jiné společné prostory nesmí být zastaveny nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností, jsou nájemci povinni ukládat v místech k tomu určených. To platí i pro parkování motorových vozidel bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem nebo držitelem.
3. **Parkování vozidel** vlastních i návštěv nájemníků v bytech **je určeno v místě u kulturního domu obce Slepotice**. V žádném případě nelze

vozidla parkovat v místě před domem DPS, kde je vystup a nástup umožněn rodičům s dětmi, kteří navštěvují mateřskou školku, která je součástí celého domu. Nedodržením tohoto nařízení je bráno jako ohrožování svými zaparkovanými vozidly rodiče a dětí, kteří přichází nebo odchází z mateřské školy. Nedodržení tohoto zákazu je též bráno jako hrubé porušení domovního řádu, a pronajímatel může byt nájemníkovi dle smlouvy o bytu odebrat.

4. **Chov** jakýchkoliv **zvířat** je v jednotlivých bytech **nepřípustný**.
5. Odpad, smetí, apod. jsou nájemci povinni vysypávat pouze do nádoby k tomu určené. Komunální odpad do nádoby umístěné na dvoře objektu, ostatní tříděný odpad jako sklo, plasty, papír do kontejneru k tomuto účelu určených. Ostatní odpad velkoobjemový, bio odpad, nebezpečný odpad, elektroodpad, do kontejnerů k tomu určeným.
6. Větrání z bytu a kójí do společných prostor je zakázáno
7. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím prostorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání některého bytu nebo nebytových prostorů, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
8. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, plynu apod. musí předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům včas oznámeno.
9. Na chodbách u každého bytu je vypínač na osvětlení dolní části, schodiště i první patro chodby. Proto povinností nájemce je užívat společné osvětlení v nezbytně nutné míře a hlavně dbát na to, aby bylo světlo vypnuté.
10. Zvenku oken se nesmí vyvěšovat jakékoli věci, včetně kyttek, prádla, potravin.
11. Schodišťová plošina je výhradně určena pro osoby s pohybovým omezením, není určena pro stěhování a klíč od této plošiny bude vydán pronajímatelem dle jeho úvahy o nutnosti klíč nájemci přidělit.

### **Praní prádla**

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedojde-li tím ke zhoršení stavu používaného objektu ani k závadám v odběru teplé vody. Ve společném příslušenství a kójí nelze a je zakázáno prát prádlo. Poškození a závady, které vznikly důsledkem praní v pračkách pro domácnost, je nájemce bytu povinen odstranit na svůj náklad.
2. V době nočního klidu není dovoleno používat domácí pračky a sušičky.

## **Užívání sklepu**

1. Sklep není příslušenstvím bytu, jakékoliv použití sklepních prostorů musí být předem dohodnuto s pronajímatelem. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzavírat, zabezpečí pronajímatel, aby nájemci neměli do sklepa přístup.
2. Sklep a přidružené místnosti (kóje) jsou výhradně určeny k uskladnění a odložení věcí, které jsou svojí velikostí, obsahem, nefunkčností nevhodné umísťovat přímo v bytech.
3. V žádném případě není dovoleno v kójích vytvářet skladiště staronových nepoužívaných věcí, potravin, hořlavín a dalších možných zápachu vznikajících prostředků, které by mohli ohrožovat prostory společné i byty samotné.
4. Nájemník je povinen jak v bytech, tak i v jeho kójích, přidružených prostorách udržovat pořádek, čistotu a pravidelný úklid.

## **IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Pořádek a čistota ve společných prostorách je zajišťována pronajímatelem objektu buď prostřednictvím údržbáře, v rozsahu dohodnutém ve smlouvě, a svépomocí nájemníků bytů. V domech, kde není funkce domovníka zřízena, pouze svépomocí nájemníků bytů.
2. Čistota, úklid a údržba ve společných prostorách v domě a jeho okolí se zajišťuje v rozsahu čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles, radiátorů, schodolezu, vchodových dveří a jiných prosklených ploch, mytí a stírání schodů a chodeb, technických podlaží, zametání dvorů, průjezdů, prostor okolo odpadových nádob, chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích do ulice a ke vchodu do domu a ke společným prostorům, včetně odstraňování sněhu a náledí a provádění posypu.
3. Pokud úkony uvedené v odstavci 2 zajišťuje ve společných prostorách pronajímatel domu prostřednictvím domovníka, je úhrada za úklid společných prostor zahrnuta do ceny služeb, poskytovaných s užíváním bytu a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům.
4. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jejich činností, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

## **V. Klid v domě**

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, tj. od 22,00 do 6,00 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje,

hlučně se bavit, zpívat, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, reproduční elektroniku apod., aby hluk nepronikal do okolí.

3. V bytech i společných prostor a kóji je zákaz vstup psů a koček.

## **VI. Klíče, jejich užívání a uzavírání domu**

1. Každý nájemce bytu či nebytových prostorů má právo na **jeden klíč od hlavních** vstupních dveří do domu a **3 ks bytu 3 ks** od kóje - nebytového prostoru. Další klíče od domu, bytu a popř. od kóji si nájemců může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad.
2. Klíče od uzamykatelných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodů a plynovodů jsou uloženy buď u domovníka nebo u určené osoby. Jméno této osoby musí být uvedeno na informační desce v domě.
3. Klíč od domovních dveří může být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí jen se souhlasem pronajímatele. Každá osoba, která má klíč od domu je povinna za sebou zavírat.
4. Nájemce je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které k zámkům má a to i ty, které si nechal zhotovit vlastním nákladem, a to bez náhrady.
5. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu a to i v době, kdy je dům uzavřen.

## **VII. Informační zařízení v domě**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení či reklamy všeho druhu (dále jen informační zařízení) mohou být umístěny na domech a v domech jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, je povinností dosavadního uživatele toto zařízení odstranit na své náklady a vše uvést do původního stavu.
3. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni označit v blízkosti zvonku do bytu a na poštovních schránkách své jménou. Zvonkový informační systém u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení přísl. zvonku je povinností nájemce.
4. Pověřený zástupce pronajímatele může umístit na viditelném místě v domě informační desku. O informační desku pečuje domovník nebo pronajímatelem určená osoba. Poškození informační desky je poškozením majetku pronajímatele.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení občanského zákona. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
3. Nedílnou součástí tohoto domovního řádu je požární poplachová směrnice vydaná a schválená pronajímatelem – Obcí Slepotic
4. Tento Domovní řád schválilo Zastupitelstvo Slepotic usnesením č. 12/2018 dne 28. 11. 2018.

Porušením tohoto bytového řádu je odůvodněním dle smlouvy o nájmu bytu článku 2, odstavce 11., **uplatnit právo vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.

**Jana Bořková**  
starosta obce Slepotic