

DOMOVNÍ ŘÁD

Tento domovní řád vydává Centrum sociálních služeb Jeseník, Beskydská 1298/6 Jeseník IČ: 00852163, 79001 Jeseník pro Dům s pečovatelskými byty, J. Ježka 777/7 Jeseník.

A. OBECNÁ USTANOVENÍ

Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů i nájemců bytů vymezuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, smlouva o nájmu bytu a tento domovní řád.

B. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a zajistit po dobu nájmu nezbytné služby spojené s užíváním bytu.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domů a bytů s výjimkou drobných oprav a běžné údržby bytu – viz. čl. L. tohoto domovního řádu.
3. O vrácení a převzetí bytu sepsat protokoly, v nichž se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady.

Pronajímatel je oprávněn:

1. Požadovat přístup do bytu nájemce za účelem provádění nutných oprav, předepsaných revizí, kontrol, odečtů měřidel a kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

C. POVINNOSTI NÁJEMCE BYTU

Nájemce bytu je povinen:

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel. Pokud nezaplatí stanovené částky za dobu alespoň tří měsíců, považuje se toto za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem (důvod k výpovědi bez výpovědní doby).
2. Nájemce bytu a osoby s ním žijící v jeho domácnosti dodržují po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
3. Nájemce je povinen podílet se spolu s ostatními nájemci na pravidelném úklidu společných částí domu a na zimní údržbě (úklid sněhu, odstraňování náledí, případně i posyp) na přístupovém chodníku a komunikaci bezprostředně přiléhající k předmětnému domu, pokud nejsou začleněny do plánu zimní údržby města Jeseník.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že po dobu delší, než dva měsíce nebude v bytě přítomen, pokud je mu to předem známo. Současně sdělí pronajímateli kontakt na osobu, která zajistí vstup do bytu v nezbytném případě.
5. Nájemce může písemně požádat pronajímatele o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na služby za zúčtované období (kalendářní rok), nejpozději však do 5 měsíců po skončení tohoto zúčtovacího období. Pronajímatel nájemci vyžádané doloží a umožní mu pořízení

- kopie podkladů. Do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování může nájemce podat případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování.
6. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu, drobné opravy a kontroly související s užíváním bytu – viz čl. L. tohoto domovního řádu.
 7. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit sám nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, případně slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu pouze se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu pak nájemce odstraní změnu, kterou provedl, ledaže by na tom pronajímatel netrval.
 8. Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu, které vznikly okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
 9. Nájemce se zavazuje, že po předchozí výzvě pronajímatele umožní pověřenému zástupci pronajímatele kontrolu užívání bytu a společných částí domu. V případě, že nájemce nemůže z vážného důvodu kontrolu užívání bytu v daném termínu umožnit, oznámí toto pronajímateli a navrhne sám termín jiný. Nespolupráce nájemce dle výše uvedeného je považována za porušení jeho povinností.
 10. Nájemce přebírá byt nově vymalovaný a taktéž při vrácení bytu v případě skončení nájmu je nájemce povinen tento předat pronajímateli zpět nově vymalovaný bílou či jinou světlou barvou.
 11. Nájemce je povinen užívat byt tak, aby byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky pro pobyt osob v bytě. Z tohoto důvodu se doporučuje jako prevence vzniku plísní udržovat vnitřní prostředí bytu v souladu s parametry uvedenými v návrhových normách ČSN.

D. PRÁVA NÁJEMCE

1. Nájemce bytu má právo užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby).

E. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívají k účelům, ke kterým byly určeny. Účel užívání může být změněn po předchozím souhlasu všech nájemců v domě rozhodnutím vlastníka nemovitosti. Vchody, průjezdy, schodiště, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volné. Komunikační prostory (schodiště, chodby) vedoucí k východu z domu na volné prostranství slouží jako únikové cesty v případě požáru či jiných krizových situací, a nesmí se zde vyskytovat žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
2. Všichni nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
3. Zakazuje se jakékoliv znečišťování okolního veřejného prostranství, zejména odkládáním nebo skladováním smetí a jiných odpadků či věcí, mytí motorových vozidel, provádění

výměny provozních náplní motorových vozidel, čistit nebo prášit koberce a jiné předměty z oken a balkonů atd.

4. Odpad se umísťuje do určených nádob.
5. Větrání bytu do společných prostor domu je zakázáno.
6. Je přísně zakázáno kouření ve veškerých prostorech domu, vyjma vyhrazených míst (kuřárna).

F. INFORMAČNÍ A JINÁ ZAŘÍZENÍ

1. Informace pro nájemce se oznamují na vývěsce v domě.
2. V případě, že nájemce chce umístit televizní, satelitní anténu nebo jakékoliv podobné zařízení na dům, musí nejprve písemně požádat pronajímatele o souhlas. Pronajímatel určí polohu a způsob umístění. Pokud nebude písemný souhlas majitele domu, bude zařízení odstraněno po předešlém upozornění pronajímatelem na náklady nájemce.

G. KLÍČE

1. Pronajímatel bytu při předání bytu předá nájemci klíče, které se uvedou do předávacího protokolu.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli domu všechny klíče, které má ke všem zámkům v domě.
3. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.
4. Klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy u pronajímatele.

H. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Otvírání a zavírání domu je povinností nájemců. Dům by měl být stále uzavřen. Výjimkou je, pokud někdo dohlíží na vstup.
2. Hlavní vchod do domu se uzamyká minimálně v době od 22.00 do 6.00 hodin.

I. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken.
2. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.

J. DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře za podmínky, že chov zvířete nezpůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

K. KLID V DOMĚ

1. Klid v domě je stanoven v době od 22:00 hod večerní do 6:00 hod ranní. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemce.
2. Nájemci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

L. DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA BYTU

Vymezení pojmů údržba a oprav související s užíváním bytu se řídí zejména nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění a nájemní smlouvou.

M. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě, přístupném všem nájemcům.
2. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze stávajících platných právních předpisů a norem. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jeho případné změny v návaznosti na změny legislativy. O těchto změnách budou nájemci informováni.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 01.01.2021

.....
Ing. Jan Rotter, ředitel