

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Penzion pro seniory a osoby se zdravotním postižením**

Seniorů 1, 690 03

### **1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí v Penzionu pro seniory a osoby se zdravotním postižením, Seniorů 1, 690 03 Břeclav (dále jen PSOZP). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi osobami v domě je stanovena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 1.2. Veškeré důležité kontaktní informace jsou uvedeny v příloze č. 2 Odpovědné osoby, která je nedílnou součástí tohoto Domovního řádu a bude dle potřeby aktualizována.

### **2. URČENÍ BYTŮ V PSOZP**

- 2.1. Vlastníkem PSOZP je Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav (dále jen Město Břeclav).
- 2.2. Pronajímatelem a správcem bytového fondu je Domov seniorů Břeclav, příspěvková organizace, Na Pěšině 2842/13, 690 03 Břeclav (dále jen Domov seniorů).
- 2.3. Užívat byt v PSOZP může pouze nájemce na základě platné nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem (dále jen nájemní smlouva).
- 2.4. Nájemce bytu v PSOZP musí po celou dobu užívání tohoto bytu splňovat podmínky pro přijetí stanovené Městem Břeclav v Zásadách pro poskytování bytů v penzionu pro seniory a osoby se zdravotním postižením v Břeclavi, v platném znění, které jsou ke stažení na [www.dsbreclav.cz](http://www.dsbreclav.cz) v záložce Dokumenty nebo u Administrátora PSOZP.
- 2.5. PSOZP je dům s byty zvláštního určení a není sociálním pobytovým ani zdravotnickým zařízením.
- 2.6. Sociální služby, resp. služby sociální péče, dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, poskytované nájemcům bytů v PSOZP formou terénní služby (tzn. v přirozeném sociálním prostředí) neposkytuje pronajímatel, ale poskytovatel sociálních služeb, se kterým má nájemník uzavřenou smlouvu o poskytování sociálních služeb.
- 2.7. Nájemce si může, ve vlastním zájmu, sjednat pojištění domácnosti s odpovědností za škodu.
- 2.8. Náklady spojené se stěhováním si nájemce hradí sám. Je-li třeba nábytek, prádlo, šatstvo, lůžkoviny, apod., podrobit dezinfekci podle hygienických předpisů, hradí náklady z toho vzniklé nájemce, jemuž věci náleží.
- 2.9. Jednotlivé byty jsou vybaveny pouze základním zařízením, tj. kuchyňskou linkou včetně elektrického sporáku a digestoře a vestavěnou skříní. Nájemce je povinen se o vybavení bytu řádně starat a udržovat ho.

### **3. NÁVŠTĚVY**

- 3.1. Nájemce nesmí do bytu přijímat jiné členy domácnosti.
- 3.2. Nájemce může ve svém bytě přijímat krátkodobé návštěvy. V případě přespání návštěvy více jak 3 noci za sebou, je povinen nájemce tuto osobu ohlásit Administrátorovi PSOZP.
- 3.3. Nájemce zodpovídá za to, že návštěva, která se u něj zdržuje, bude respektovat tento Domovní řád.
- 3.4. Nájemce není oprávněn pronajímat byt třetí osobě.

#### **4. ZACHOVÁNÍ KLIDU V AREÁLU PSOZP**

- 4.1. Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hodin do 6:00 hodin. V této době musí být ztlumen zvuk televizorů, radiopřijímačů, omezen pohyb po chodbách, omezeno zbytečné rozsvěcování hlavního osvětlení. V určené době nesmí nikdo hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiná zařízení a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk, který by pronikal do okolních bytů.
- 4.2. Každý, kdo se nachází v PSOZP si musí počínat tak, aby nájemce ostatních bytů neobtěžoval nadměrným hlukem, nepořádkem nebo zápachem či jiným obdobným způsobem.
- 4.3. Je zakázáno požívat alkoholické nápoje v nepřiměřené míře a užívat toxické či jiné návykové látky, v důsledku jejichž užívání by mohlo dojít k porušování domovního řádu, k obtěžování ostatních nájemců a případným slovním či tělesným konfliktům.

#### **5. DOMÁCÍ ZVÍŘATA**

- 5.1. Chovat psy, kočky a jiná zvířata je ze zdravotních a hygienických důvodů v celém objektu zakázáno.

#### **6. SPOLEČNÉ PROSTORY**

- 6.1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení v PSOZP mimo bytů, lze užívat jen k účelům, ke kterým byly určeny. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu (jízdni kola, nábytek, obuv apod.) ve společných prostorách, pokud tyto prostory nebyly k tomu určeny, není dovoleno.
- 6.2. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěna v domě jen se souhlasem pronajímatele.
- 6.3. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce domu jakékoliv zařízení a předměty (např. satelitní antény, sušáky na prádlo, apod.)
- 6.4. Klíč od kulturní místnosti je k zapůjčení u pověřené osoby. Nájemník, který si klíč vyzvedne, je povinen ihned při odchodu z kulturní místnosti klíč vrátit zpět.

#### **7. ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU**

- 7.1. Domovní odpad je třeba odkládat do popelnic, event. do kontejneru, v souladu s platným zákonem o odpadech a příslušnou obecně závaznou vyhláškou města Břeclav.
- 7.2. Při ukládání potravin v bytě, případně jinde, musí nájemce učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.) nebo zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců, v opačném případě je nájemce povinen hradit náklady na deratizaci a dezinfekci.

#### **8. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 8.1. Veškeré drobné opravy v bytě provedené v souladu s nájemní smlouvou hradí uživatel bytu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 v platném znění a přílohou č. 1 Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu
- 8.2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě a domě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady
- 8.3. Veškeré zjištěné poruchy v bytě nebo v PSOZP, je třeba neprodleně oznámit Správci PSOZP.

## **9. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI**

- 9.1. Předpokládaný pobyt mimo byt v PSOZP delší než 2 dny ohlásí nájemce Administrátorovi PSOZP.
- 9.2. Obyvatelé jsou povinni při opuštění bytu jej zabezpečit tak, aby byl zamezen přístup nepovolaným osobám. Dále je nájemce povinen zabezpečit byt tak, aby nemohlo dojít k nepředvídaným škodám, zejména vypnut elektrické spotřebiče ze zásuvky, zastavení přívodu vody, zajištění a zavření oken, zhasnutí světel, apod.).
- 9.3. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nezatékala a nesmáčela zdi. Květiny ve společných prostorách nesmějí bránit v úklidu a nadměrně zabírat místo na chodbách z důvodu zachování volných únikových prostor.
- 9.4. Z oken a balkonů se nesmí vyhazovat, vyklepávat či vytřepávat jakékoliv předměty včetně potravin. Z hygienických důvodů není dovoleno krmit ptactvo a ostatní toulavá zvířata, pohazováním zbytků jídla nebo jakéhokoliv krmení ve vnitřních i venkovních prostorách PSOZP.
- 9.5. Ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a užívání otevřeného ohně je v celém objektu zakázáno.
- 9.6. Kouřením v bytě nesmí být znečišťováno a poškozováno zařízení a vybavení bytu a kouř nesmí obtěžovat ostatní nájemce.
- 9.7. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele, po předchozím oznámení, vstup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, k zavedení protipožárních opatření, k dodržování nájemních podmínek a k provedení odečtů zabudovaných měřidel.
- 9.8. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstoupit do bytu bez předchozího oznámení při oprávněném a závažném podezření na situaci ohrožující zdraví a život nájemníka či osoby vyskytující se v dané situaci v bytě.
- 9.9. Pro všechny osoby pohybující se v objektu PSOZP platí zákaz vstupu na mokrou podlahu při umývání chodeb, aby nebylo ohroženo jejich zdraví.

## **10. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY**

- 10.1. Při skončení nájmu je povinen nájemce byt vyklidit, hygienicky vybělit a odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, v řádném technickém stavu. O odevzdání bytu bude sepsán protokol.
- 10.2. Porušování zásad občanského soužití a tohoto Domovního řádu může být důvodem k ukončení smlouvy o nájmu bytu.

## **11. PLATBY**

- 11.1. Za užívání bytu v PSOZP hradí nájemce pronajímateli měsíčně nájemné a zálohy na poskytované služby související s užíváním bytu v souladu se Smlouvou o nájmu bytu.
- 11.2. Náklady za elektrickou energii si každý nájemce hradí samostatně. Každou změnu dodavatele elektrické energie je nájemce povinen nejdříve konzultovat s Administrátorem PSOZP. Změna dodavatele elektrické energie je podmíněna předchozím souhlasem Města Břeclav.
- 11.3. Úhradu za služby sociální péče, poskytované nájemcům formou terénní služby, hradí nájemce přímo poskytovateli sociálních služeb dle uzavřené smlouvy s poskytovatelem sociální služby.
- 11.4. Nezaplacení nájemného může být důvodem pro ukončení nájemní smlouvy.

## **12. POŽÁRNÍ OCHRANA A BEZPEČNOSTNÍ PŘEDPISY**

- 12.1. Nájemce musí zachovávat bezpečnostní pravidla daná Požární poplachovou směrnicí, která je umístěna vždy na každém podlaží PSOZP.
- 12.2. Elektrické spotřebiče, prodlužovací kabely, ve vlastnictví nájemce, je možné používat, pouze pokud odpovídají příslušným normám a jsou používány v souladu s návodem k obsluze. Nájemce odpovídá za stav těchto zařízení a jejich pravidelnou revizní prohlídku a stejně tak i za škodu těmito spotřebiči způsobenou. Je přísný zákaz používat propanbutanové nebo lihové spotřebiče a používání otevřeného ohně.
- 12.3. Každá osoba pohybující se v daném okamžiku v PSOZP je povinna, podle svých sil a schopností, učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru.
- 12.4. Při zjištění požární závady ji neprodleně nahlásit Správci PSOZP, který zabezpečí její odstranění (chybějící nebo poškozené hasicí přístroje, otevřené hydranty, chybějící značky únikových cest, apod.).

## **13. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 13.1. Práva a povinnosti stanovená v tomto Domovním řádu jsou závazná pro všechny nájemníky a osoby vyskytující se v PSOZP.
- 13.2. Tento Domovní řád je součástí uzavíraných nájemních smluv na byty v PSOSP, Seniorů 1, Břeclav.
- 13.3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 13.4. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2020

PhDr. David Malinkovič  
ředitel Domova seniorů Břeclav, příspěvková organizace

Přílohy:

Příloha č. 1 Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Příloha č. 2 Odpovědné osoby