

DOMOVNÍ ŘÁD

DOMU S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, U VČELY 1442, PRAHA-ZBRASLAV

I. Obecná ustanovení

1. Řád Domu s pečovatelskou službou Praha-Zbraslav, na adrese U Včely 1442, 156 00 Praha-Zbraslav, (dále také „domovní řád“) upravuje podmínky pro užívání domu s pečovatelskou službou, tj. jeho společných částí, bytů, příslušenství bytů a prostor k podnikání.
2. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi stranami nájemního vztahu je stanovena občanským zákoníkem a předpisy s ním souvisejícími a nájemní smlouvou.

II. Základní pojmy

1. **Pronajímatel:** je stranou nájemního vztahu přenechávající druhé straně byty a nebytové prostory v domě s pečovatelskou službou (dále také „DsPS“). Pronajímatelem je Městská část Praha-Zbraslav (dále také MČ).
2. **Nájemce:** je stranou nájemního právního vztahu, v jejíž prospěch je přenecháván byt zvláštního určení v DsPS, určeném pro bydlení nebo nebytový prostor v DsPS-v objektu služeb.
3. **Správcem DsPS:** je Úřad městské části Praha-Zbraslav, odbor místního hospodářství
4. **Bytem v DsPS:** (dále také „byt“) se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
5. **Prostory sloužící k podnikání:** (dále také „nebytové prostory“) jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části DsPS. Jedná se o prostory, ve který provozují svou činnost: MŠ

Zbraslav (Jídelna a kuchyně), Pečovatelská služba a Asociace Samaritánů ČR (~~Lékařská služba první pomoci~~). Zároveň do této kategorie patří prostory, které nebudou ani bytem a nebudou ani sloužit k podnikání.

6. **Společnými částmi DsPS:** jsou části DsPS určené ke společnému užívání (vchody, schodiště, chodby, výtahy, atd.), dále jen „společné prostory“¹¹.

III.

Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytových prostor

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru. Zejména je povinen odevzdat mu byt, jeho příslušenství a nebytový prostor ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu DsPS a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a nebytového prostoru.
2. Nájemce bytu a nájemce nebytových prostor, mají vedle práva užívat byt a nebytový prostor i právo užívat společné prostory a povinnost udržovat v DsPS pořádek a čistotu. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v DsPS nenarušili prostředí, zajišťující ostatním výkon stejných práv, a nedostali se do rozporu s dobrými mravy.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v bytě nebo v nebytovém prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt nebo nebytový prostor byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě nebo v nebytovém prostoru jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit Pronajímateli nutné opravy vyplývající z povinnosti pronajímatele pečovat o řádnou údržbu domu, bytů a nebytových prostor. Opravy, údržba, stavební úpravy v bytech se řídí platnými Pravidly pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a pronajímaných prostorách ve vlastnictví MČ Praha-Zbraslav, **kteřé jsou nedílnou součástí platné Bytové koncepce schválené usnesením ZMČ č. Z 10 54 24 ze dne 15.04.2024.**
5. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení a dohodě s nájemcem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí, či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt nebo nebytový prostor policii i bez souhlasu nájemce.
0 takovém zásahu pronajímatel neprodleně Nájemce vyrozumí a pořídí písemný protokol.
6. Z důvodu předcházení násilnému otevření bytu při havárii, ohrožení života a zdraví nebo hrozící škodě Nájemce v případě déle trvající nepřítomnosti v bytu (delší než **jeden měsíc**), je Nájemce povinen pečovatelsce nebo sociální pracovníci oznámit místo svého pobytu nebo zanechat spojení na osobu zplnomocněnou zpřístupnit byt.

7. Po skončení nájmu je Nájemce povinen byt nebo nebytový prostor odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V bytě nebo v nebytovém prostoru musí být provedeny všechny drobné opravy, jejichž potřeba vznikla v průběhu jejich užívání. O vrácení a předání bytu nebo nebytového prostoru bude sepsán protokol a u zjištěných závad bude uveden způsob a lhůta jejich odstranění včetně otázek jejich úhrady.
8. Nájemci jsou povinni si počínat tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru v budově DsPS, neohrozili život a zdraví osob a nezpůsobili škodu na majetku, **a to v souladu se Smlouvou o nájmu bytu zvláštního určení.**
9. Způsob řešení nákladů, spojených s údržbou a drobnými opravami bytů, je definován ve smlouvě

IV. Užívání společných prostor

1. Společné prostory mohou nájemci bytu a osoby s nimi žijící a nájemci nebytových prostor užívat jen k účelům odpovídajícím jejich určení. Musejí přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v DsPS.
2. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek. Není zde dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor jsou povinni neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
3. Je zakázáno větrání bytu a nebytových prostor do společných prostor.
4. Ve všech **společných** prostorách **Domu** s pečovatelskou službou platí přísný zákaz kouření.
5. Ve společných prostorách je zakázáno odkládat a skladovat věci či materiál a umísťovat jakékoliv předměty, nepatřící do vybavení DsPS.
6. Ve společných prostorách je zakázáno vylepování soukromé inzerce.
7. Odpadky je Nájemce povinen třídit, presovat a vysypávat do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována co největší čistota a ekonomičnost provozu.
8. Nájemce je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
9. Nájemce je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu.
10. ~~Nájemce je povinen se zdržet užívání společných prostor jako skladiště.~~ Pozn. stejné jako bod 5
11. ~~Pokud nájemce uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství, K hlavním~~

~~uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.~~ (Pozn. nájemce může max. zavřít uzávěr vody v bytě, ostatní zařizuje pronajímatel, takže doporučujeme: V případě nutnosti uzavření hlavního uzávěru vody, plynu apod. se nájemce obrátí vždy na pronajímatele.

V.

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytu držena. V nebytových prostorách je držení domácích zvířat zakázáno.
2. Nájemce bytu je povinen splnit podmínky uvedené v § 127 občanského zákoníku, to znamená, že se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům rušil ostatní Nájemce nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto zejména nesmí ohrožovat ostatní Nájemce hlukem, pachem, pevnými a tekutými odpady, ~~nesmí nechat vnikat chovaná zvířata do společných prostor a bytových jednotek jiných nájemců.~~
6. V případě chovu domácích zvířat je nájemce povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí **a pobíháním ve společných prostorách**, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala dům a okolí a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Nájemce je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
3. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců např. na hlučnost či znečišťování společných prostor, může Pronajímatel chov domácích zvířat zakázat.

VI.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo **dekorační** zařízení vně i uvnitř DsPS mohou být umístěny jen se souhlasem Pronajímatele.
2. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, oken a na fasádu jakákoliv zařízení a předměty.
3. Květiny v oknech, na balkonech apod. je Nájemce oprávněn umístit jen po předchozím souhlasu Pronajímatele. Přitom je povinen zabezpečit je proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu nebo nestékala k nájemníkům ve spodních patrech DsPS.
4. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele kácet, ořezávat či jinak upravovat zeleň a dřeviny ve společných venkovních prostorách. V případě potřeby kácení, ořezu či jiné úpravy zeleně a dřevin je nájemce povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli.
5. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkony bytů a nebytových prostor.
6. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkonů nebo oken není dovoleno. Znečištění prostor musí Nájemce ihned uvést do pořádku.

7. Pro instalaci venkovních televizních antén a svodů je třeba písemného souhlasu Pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu antény, která narušuje bezpečnost okolí, stavební stav či vzhled DsPS.

VII. Otevírání, zavírání a klid v DsPS

1. ~~Povinností všech nájemců v objektu určeném pro bydlení, je zamykat po celý den vchodové dveře. (Pozn. dveře samozavírací se nezamykají)~~

Hlavní vchodové dveře jsou plně automatické samootevírací zvenku pomocí čipů, které nájemce obdrží při převzetí bytu, otevírání zevnitř je pomocí tlačítka na stěně vedle dveří.

2. Každý nájemce je povinen si při užívání bytové jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; V době od 22:00 hod. do 06:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Pro jednání s Pronajímatelem ve věcech oprav a údržby, úklidu v DsPS, případně jiných záležitostí, týkajících se užívání bytu a nebytových prostor, je určena příslušný zaměstnanec Městské části Praha-Zbraslav, zařazený do Úřadu MČ Praha-Zbraslav, Zbraslavské nám. 464, 156 00 Praha-Zbraslav, Odbor místního hospodářství, tel: 257 111 830, mobil: 774 760 892.
2. Pronajímatel je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu na viditelném místě v DsPS, přístupném všem Nájemcům.
3. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze současně platné právní úpravy. Pronajímatel si po předchozím projednání a schválení radou Městské části Praha-Zbraslav vyhrazuje právo na jeho případné změny v návaznosti na změny právní úpravy. O těchto změnách budou Nájemci včas písemně informováni.
4. Tento domovní řád ruší a v plném rozsahu nahrazuje domovní řád, který byl schválen jako nedílná součást Bytové koncepce Zastupitelstvem MČ Praha-Zbraslav usnesením číslo Z 10 54 24 dne 15.04.2024. Tento domovní řád nabývá platnosti dnem schválení a účinnosti od 1.10.2025.
5. ~~Tento domovní řád byl schválen Radou městské části Praha Zbraslav dne 21.8.2017 usnesením číslo R 22 355 17 a nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.9.2017.~~