

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Komunitního domu seniorů Bílovec („KoDuS“)

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

KoDuS je bytový dům s nájemním bydlením pro osoby ve věku 60 a více let, kterým komunitní způsob bydlení a života na principu sousedské výpomoci umožní prodloužit jejich soběstačnost a nezávislost. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytu a ostatních společných částí KoDuSu. Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále Obč.Z) ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy.

### Článek II.

#### Základní pojmy

1. Byty v KoDuSu mají charakter podporovaných bytů zvláštního určení dle § 2300 a § 2301 Obč.Z. Rozumí se jimi místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor, který umožňuje občanům bydlení v objektu tak, aby si mohli zcela samostatně nebo vzájemně a podle svých možností zajišťovat své životní potřeby a realizovat aktivity při zachování vlastního soukromí v přirozeném sociálním prostředí.

1. Příslušenství k bytu tvoří prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. kolárna, vstupní částí apod.).

2. Společnými prostory, částmi a zařízeními v KoDuSu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání (např. společenská místnost, výtah apod.).

### Článek III.

#### Zásady pronájmu

1. Byt v KoDuSu (dále jen „byt“) je pronajímán v souladu s příslušnými ustanoveními, dále jen podporovaný byt, byt, bytová jednotka, který je určený k sociálnímu bydlení osob seniorského věku a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu (117D064 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2017, dostupné na [http://www.mmr.cz/getmedia/b867c2f2-baca-423d-a66f-2267b431eb79/Podporovane-byty-pro-rok-2017\\_3.pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/b867c2f2-baca-423d-a66f-2267b431eb79/Podporovane-byty-pro-rok-2017_3.pdf?ext=.pdf)).

2. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt, všechny společné části domu a řádně hradit nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem zajištění technického stavu bytu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel teplé a studené vody apod.

4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 1 měsíc, oznámí toto včas pronajímateli. Současně označí zplnomocněnou osobu, ke zpřístupnění bytu (pokud jde o osobu než jakou určil v nájemní smlouvě), která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí

možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytné k zajištění účelu dle bodu 3 tohoto článku. Není-li taková osoba nájemcem určena, případně pokud tato osoba také není k zastížení, je takovou osobou pronajímatel, který v zájmu předcházení násilného otevření bytu (např. havárie, neodkladné stavební práce apod.). pronajímatel v těchto případech má v zapečetěné obálce náhradní klíč od bytu a je oprávněn jej použít.

5. Nájemci bytu jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

6. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat byt do užívání další osobě.

7. V bytech není dovoleno ubytování dalších osob ani na přechodnou dobu.

#### **Článek IV.**

##### **Chov domácích zvířat**

1. Nájemce bytu má právo chovat v bytě zvíře pouze v případě, že chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 Obč.Z). Nájemci bytu jsou povinni zajistit, aby při chovu domácích zvířat nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování okolí bytu a ostatních nájemců hlukem, znečištěním či zápachem a jinými nevhodnými projevy domácích zvířat vzhledem k zajištění klidného a harmonického pobytu ostatních nájemců. Nájemci jsou dále povinni zajistit, aby nedocházelo k poškozování nebo znečištění bytu, společných prostor a zařízení ostatních nájemců nebo ohrožení života a zdraví osob nacházejících se v domě v důsledku chovu domácích zvířat. Pokud by chov zvířat způsoboval nepřiměřený hluk, znečištění, zápach, škody na majetku apod., bude tato skutečnost považována za hrubé porušení povinností nájemce, což může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu (§ 2288 odst. 1 písm.a) Obč.Z). Poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, může pronajímatel využít svého práva výpovědi z nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 Obč.Z).

2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu v KoDuSu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 Obč.Z).

#### **Článek V.**

##### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

1. Společné části KoDuSu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů a v souladu s provozním řádem. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. elektrokola, kola v kolárně apod.), nebo které patří k vybavení domu.

2. Nájemci bytů jsou povinni dodržovat provozní řád, který zejména zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, jako např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Bezdůvodná neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s přístroji měřící dodávku tepla, výtahem apod., je přísně zakázáno. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechu KoDuSu a do místností, které jsou určeny pouze pro oprávněné osoby.

3. Společenská místnost i venkovní prostory KoDuSu jsou určeny ke vzájemnému setkávání, sdílení společné zábavy nebo realizace jiných společných aktivit. Samostatně lze tyto prostory užívat pouze po předchozím oznámení ostatním nájemcům, a pouze výjimečně (např. při rodinné oslavě jubilea apod.).
4. Komunikační prostory (schodiště a chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěny žádné věci nebo zařízení bránící úniku osob.
5. Každý nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit odvoz – likvidaci všech předmětů vyklizených z bytu (např. při obměně vlastního vybavení bytu).
6. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubům a jinému zvířectvu do domu. Okna musí být zajištěna proti samovolnému otevření nebo poškození. Je zakázáno krmit holuby a ostatní divokou faunu mimo místa určení (krmítka).
7. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické předpisy, obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví stejně tak jako protipožární předpisy, jsou povinni při mimořádných událostech dbát pokynů příslušných orgánů a pracovníků.
8. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě.
9. Nájemce nesmí zasahovat do keramických obkladů v koupelně, kuch. linky ani jiných částí, které byly provedeny a instalovány pronajímatelem. Stejně tak není nájemce oprávněn vyměnit zámek, rámy oken.
10. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady své movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.
11. Osoba, která z nutných důvodů potřebuje uzavřít domovní uzávěr vody, tepla apod. musí zajistit, aby uzavření, jakož i jeho opětovné otevření bylo včas nájemníkům oznámeno.

## Článek VI.

### Instalace doplňků a zařízení

1. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce jakákoli zařízení nebo předměty (např. mříže, zástěny, květiny, prádelní šnůry, satelitní nebo wi-fi antény na fasádu domu apod.). V případě, že dojde i přes zákaz k umístění těchto předmětů a dojde k jakémukoli poškození venkovní fasády a s tím související, je povinen nájemce na své náklady poškození odstranit, neb bude odstraněno pronajímatel a následně v plné výši požadováno po nájemci.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních přijímačů a televizních antén či jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž nepovolené stavby a instalace je povinen nájemce na své náklady odstranit.
3. Horní objekt z ulice Pivovarská, stejně jako objekt v dolní části ulice Zahradní spadají do památkové zóny a řídí se předpisy tohoto pásma. Veškeré umisťování jakýchkoli předmětů, které budou působit vizuální změnu objektu je přísně zakázáno.

## Článek VII.

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění kobereců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.

2. Zakazuje se jakékoli znečišťování veřejných prostranství okolo domu (jako je např. vysypávání popelníků s nedopalky cigaret, potravinových zbytků, papírů, krmení toulavých zvířat apod.).
3. V celém KoDuSu je zakázáno kouření – byty, společenské prostory, sdílené prostory.
4. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně nahlásit správci bytu (pronajímateli) tak, aby byly okamžitě zajištěny podmínky desinsekce a dezinfekce. V tomto případě jsou všichni nájemci, kterých se případný zásah týká, povinni umožnit přístup do bytu. Bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nebo nedodržení doporučení po zásahu, budou další náklady zásahu přeúčtovány nájemci a příp. ukončen nájemní vztah výpovědí.
5. Nájemník je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem a jménem příp. spoluuživatelů bytu.

## **Článek VIII.**

### **Klid v domě**

Nájemci bytu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, jsou povinni se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného souseda, nebo čím by vážně ohrožovali výkon jeho práv hlukem, prachem, plyny, kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, či vibracemi aj.

2. V době od 22.00 do 06.00 hod jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoli činnost, jejímž důsledkem je hluk (např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.), jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní nájemce i okolní obyvatele. Je povinností nájemců v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk se smějí používat v bytech jen takovým způsobem, kterým nezúčastněné osoby nebudou rušeny. V době nočního klidu není povolena přítomnost jakýchkoli osob, které nemají v KoDuSu uzavřenu nájemní smlouvu.

3. Nájemci bytů mohou přijímat pouze krátkodobé návštěvy, které se musí chovat ohleduplně ke všem ostatním nájemcům bytů.

## **Článek IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Porušování soužití v KoDuSu může být kvalifikováno jako přestupek proti pořádku dle zákona č. 200/1991 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů s uložením pokuty až do výše 10.000,00 Kč.

2. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně platnými právními předpisy a zákony.

V Bílovci 01/12/2019

Komunitní dům s.r.o.

Tomáš Crla – jednatel společnosti

