MĚSTO KOPIDLNO
náměstí Hilmarovo 13, 507 32 Kopidlno

Druh vnitřní normy:	Řád
Název:	**Domovní řád domu s pečovatelskou službou**
Správce dokumentu:	Vedoucí správního odboru Oddělení sociálních věcí
Schváleno:	Rada města Kopidlna, 100. schůze, 13. 10. 2014
Účinnost od:	1. 11. 2014
Účinnost do:	Neomezena

Článek 1
Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje soužití nájemců bytů a poskytování služeb v domě s byty zvláštního určení (§ 2300 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) Domě s pečovatelskou službou, Kopidlno, Havlíčkova 442 (dále jen DPS), práva a povinnosti pronajímatele Města Kopidlna a nájemců bytů v DPS, které dále vymezuje zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předpisy s ním související a nájemní smlouva k bytu. Je závazný pro nájemce, zaměstnance Oblastní charity Jičín i návštěvníky DPS. Oblastní charita Jičín v DPS zajišťuje pečovatelskou službu (podrobnosti uvedeny ve Smlouvě o zajišťování pečovatelské služby uzavřené dne 27. 6. 2007 a všech jejich dodatcích).

Článek 2
Užívání bytu

(1) Základní práva a povinnosti vlastníka domu a nájemce bytů upravuje občanský zákoník.

(2) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nájemce má právo užívat jako byt jen místnosti uvedené v nájemní smlouvě.

(3) Po zániku práva užívat byt je nájemce povinen tyto odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení a převzetí bytu je sepsán protokol, v němž se uvede stav bytu a zjištěné závady a dále způsob a termín jejich odstranění.

Článek 3
Práva a povinnosti pronajímatele

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, nedohodnou-li se jinak. Má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.

(2) Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a případné změny a výši doplatků nebo přeplatků vyúčtovaných nákladů plateb za služby.

(3) Pronajímatel je oprávněn provádět úpravu bytu, nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo změnu, jen nesníží-li hodnotu bytu, nebytového prostoru nebo domu a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

(4) V případě podezření na ohrožení života nájemce nebo podezření na havárii v bytové jednotce (prasklé topení, požár, havárie vody, elektřiny atd.) mají zaměstnanci pronajímatele nebo OCHJ (za účasti 2 svědků) právo odemknout a vstoupit do bytu i bez souhlasu nájemce.

(5) Zaměstnanci pronajímatele mají právo vstoupit za přítomnosti příslušného nájemce do bytu z důvodu zajištění služeb, oprav, provozního zařízení a vybavení, kontroly elektrospotřebičů apod.

Článek 4
Práva a povinnosti nájemce

(1) Nájemce bytu má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

(2) Nájemce je povinen plnit povinnosti uvedené v nájemní smlouvě, zejména platit včas a ve stanovené výši nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užívání bytu a dodržovat tento domovní řád.

(3) Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dále přenechávat do podnájmu.

(4) Každý nájemce je povinen ve vztahu k bytové jednotce:
- udržovat bytovou jednotku a její provozní zařízení v řádném stavu
- bezodkladně hlásit potřebu případných oprav provozního zařízení
- uhradit drobné opravy a náklady spojené s údržbou bytu, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak
- neprovádět jakékoliv stavební úpravy bytu bez předchozího souhlasu vlastníka objektu, v případě neoprávněného provedení měn nebo úprav odpovídá nájemce za škodu, která vznikne neodborným provedením těchto měn a úprav
- umožnit odstranění závad a vstup do bytové jednotky za účelem odečtů měřidel, úprav v bytě apod.
- umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody a tepla v bytě nebo nebytovém prostoru pro účely pravidelné údržby nebo odstranění havárie či plánovaných oprav
- umožnit přístup k měřičům vody a tepla k pravidelnému odečtu naměřených hodnot. V případě své nepřítomnosti jsou povinni oznámit stav měřičů písemně pronajímateli.

(5) Každý nájemce je povinen ve vztahu k ostatním nájemcům bytů v DPS:
- dodržovat noční klid v době od 22:00 do 6:00 hodin
- opravy v bytě, které způsobují značný hluk (např. práce s vrtačkou), mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 9:00 do 18:00 hodin. Uvedené časové omezení se nevztahuje na řešení havarijních stavů a opravy a údržbu objektu DPS prováděnou pronajímatelem.

(6) Každý nájemce je povinen ve vztahu k provozu DPS:
- umožnit vstup do bytu lékaři, zaměstnancům provozovatele DPS a zaměstnancům OCHJ za účelem poskytnutí péče, provádění, úklidu a kontroly dodržování pořádku
- dodržovat zákaz přemisťování a odnášení vybavení ze společenských místností

Článek 5
Základní povinnosti všech osob, které se zdržují v objektu DPS

(1) Chovat se tak, aby nebyl narušen klidný život nájemců bytů v DPS.

(2) Dodržovat v celém objektu zákaz:
- takového chování, které by mohlo ohrozit bezpečnost osob

- kouření ve všech společných a společenských prostorách DPS
- větrání bytů do společných prostor DPS
- vyklepávání předmětů z balkonu či oken
- skladování a odkládání věcí nepatřících do vybavení objektu ve všech společných prostorách DPS (pro umisťování jízdních kol je vymezen prostor)
- přinášení věcí nebezpečných, zdravotně závadných nebo vzbuzujících odpor do DPS
- odkládání věcí na balkony
- používání jakéhokoliv spotřebiče na plyn, lihových a propanbutanových spotřebičů a otevřeného ohně v celém objektu DPS
- chovu zvířat v bytech
- v případě návštěvy venčení zvířat v areálu DPS
- jakýchkoliv zásahů do povrchu vnější fasády, které by měnily vnější vzhled budovy (antény, markýzy), nebo které by narušily konstrukce stavby
- ubytovávání třetích osob

(3) Udržovat pořádek a čistotu ve společných a společenských prostorách.

(4) V případě vzniku požáru se řídit poplachovými směrnicemi vyvěšenými v objektu, případně požárním evakuačním plánem, který je vyvěšen v každém patře DPS a především pokyny zaměstnanců, kteří zajišťují evakuaci.

(5) Společné části domu jsou nájemci povinni užívat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců a majitele v domě. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech domu dovoleno.

Článek 6
Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Tento Domovní řád se vztahuje na všechny byty v DPS, který je ve vlastnictví města Kopidlna.

(2) Tento Domovní řád ruší Domovní řád ze dne 28. 2. 2005, který byl účinný od 1. 3. 2005.

(3) Tento Domovní řád byl schválen Radou města Kopidlna dne 13. 10. 2014 a nabývá účinnosti dnem 1. 11. 2014.

……	……..……..
Ing. Hana Masáková	Jiří Machula
starostka města Kopidlna	místostarosta města Kopidlna