**Domovní**  **řád**

**Obec Zbůch jako vlastník Domu s pečovatelskou službou vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování domovního fondu pro nájemce svých bytů tento domovní řád. Vychází z Občanského zákoníku ve znění pozdějších změn a doplňků a navazujících právních předpisů.**

**§ 1**

**Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva a domovní řád.**

**Výše nájemného a ceny služeb spojené s bydlením se řídí platnými předpisy. Jejich výše je vypočtena v evidenčním listu.**

**§ 2**

**Pronajímatel je povinen**

* **předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s užíváním bytu**
* **provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domu a bytů s výjimkou drobných oprav dle NOZ § 2257**
* **provádět stavební opravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu. Souhlas lze odepřít jen ze závažných důvodů**
* **pronajímající oznamuje zásadní změny týkající se výše nájemného a poplatku za služby nájemníkům předem písemně poštou a na vývěsce v domě. Změny výše nájmu a poplatků za služby vyplývající ze zákonné úpravy cen se promítají do evidenčního listu nájemného. Vlastní nájemní smlouva se při tom nemění.**
* **sepsat zápis o převzetí a vrácení bytu, v němž se uvede jeho stav, příslušenství, vybavení a označení zjištěné závady**

**Pronajímatel je oprávněn**

* **požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem a z důvodu zjištění potřebných informací pro zajištění vyúčtování poskytnutých služeb spojených s nájemným (odečty měřidel, revize spotřebičů apod.)**
* **při nesplnění zákonných podmínek vypovědět s přivolením soudu nájem z bytu**

**§ 3**

**Povinnosti nájemce bytu**

* **na základě nájemní smlouvy řádně využívat a udržovat byt po dobu, stanovenou ve smlouvě.**
* **platit úhradu za nájem a využívat pečovatelské služby, která je spojena s užíváním bytu do posledního dne příslušného měsíce způsobem uvedeným v nájemní smlouvě**
* **provádět drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním a běžnou údržbou na vlastní náklady v rozsahu, stanoveném platnými předpisy.**
* **užívat byt a společné prostory tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát na to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor, dvorků a zařízení domu**
* **upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na závady, které brání jeho řádnému užívání**
* **odstranit závady a poškození, která v domě způsobil sám, na vlastní náklady. Neučiní-li tak, zajistí odstranění pronajímatel. Náklady na odstranění škody, vyúčtuje pronajímatel tomu nájemníkovi, který škodu zavinil**
* **upozornit pronajímatele bytu na skutečnosti rozhodné pro stanovení nájmu a záloh na služby nejpozději do 30 dnů od jejich vzniku.**
* **neprovádět stavební úpravy, ani jiné podstatné změny v bytě, bez souhlasu pronajímatele**
* **po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal,**
* **(s přihlédnutím k obvyklému opotřebení)**
* **nezaplatí-li nájemník nájemné nebo služby s nájmem spojené do 5. dne po splatnosti, zaplatí poplatek z prodlení dle platných předpisů (případně doloží vážný důvod, pro který nebylo možno úhradu provést-např. pobyt v nemocnici a pod).**
* **v případě neplacení nájemného, porušování domovního řádu a dobrých mravů v domě je možno dát nájemci výpověď z bytu dle přísl. předpisů (NOZ)**
* **nájemce je povinen oznámit správci domu, případně pečovatelské službě každý odchod z domu s pečovatelskou službou delší 24 hodin. Současně sdělí předpokládaný návrat.**
* **na chodbách nesmí být žádné předměty (skříňky, boty a podobně, rovněž nelze ponechávat žádné předměty na zábradlí, schodištích.)**
* **zákaz kouření, včetně elektronických cigaret, ve společných prostorách Domu s pečovatelskou službou**
* **za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu se považuje**

**- používání plynových vařičů v pronajatých bytech**

**- umožnění pobytu třetích osob v prostorách bytu mimo návštěvní hodiny**

**- kouření ve společných prostorách Domu s pečovatelskou službou**

**V případě porušení uvedených povinností je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu v souladu s NOZ.**

* **nájemci jsou povinni využívat pro oslavy pouze k tomu určenou společenskou místnost, nikoliv byty, chodby nebo jiné společné prostory. Opakované porušení této povinnosti i přes písemnou výstrahu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájemní vztah.**
* **nájemci jsou povinni používat při nedoslýchavosti sluchátka při sledování televizoru nebo rozhlasu tak, aby nerušili hlasitou produkcí ostatní nájemce. Opakované porušení této povinnosti i přes písemnou výstrahu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájemní vztah.**
* **Návštěvy třetích osob jsou nájemci povinni uskutečnit pouze v návštěvních hodinách, které jsou od 6,00 do 22,00 hodin.**
* **Nájemci berou na vědomí, že zaměstnanci pečovatelské služby mají stejná oprávnění jako pověření zaměstnanci obce Zbůch, a to zejména kontrolu a dohled na dodržováním domovního řádu, případně ukládání povinnosti nájemcům k zajištění plnění povinností vyplývajících z domovního řádu. Neuposlechnutí pokynu pečovatelky má stejné následky jako neuposlechnutí pokynů pověřeného zaměstnance obce Zbůch.**

**§ 4**

**Práva nájemce bytu**

* **upozornit pronajímatele bytu na potřebu odstranění závad, které znemožňují řádné užívání bytu**
* **požadovat přiměřenou slevu nájemného v případě, že se v důsledku stavebních úprav v bytě (v domě) podstatně, nebo po delší dobu, zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení.**
* **požadovat přiměřenou slevu na služby, spojené s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně neplní**
* **užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu a využívat poskytování služeb, jež jsou s užíváním bytu spojeny (pečovatelská služba)**

**§ 5**

**Užívání společných prostor a zařízení domu**

* **společných prostor se využívá k určenému cíli. Vchody, chodby, schodiště se udržují čisté a volné. Nelze je využívat pro odkládání věcí či materiálu, ani pro umístění jakýchkoliv předmětů, nepatřících do zařízení bytu**
* **nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek**
* **není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými nájemci část společných prostor pouze pro svoji potřebu**
* **smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob, nebo na určená místa.**
* **kouření ve společných prostorách a větrání bytů do společných prostor je zakázáno!**
* **na chodbách, schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty**

**§ 6**

**Zajišťování čistoty chodníků okolních prostor**

* **čištění chodníků a zajišťování úklidu okolí domu, úklid sněhu a posyp provádí vlastník domu nebo správce**
* **pokud znečištění těchto prostor provedl nájemce, je povinen je odstranit**

**§7**

**Informační a jiná zařízení**

* **vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích mohou být umisťovány jen se svolením vlastníka domu**
* **informace pro nájemníky oznamuje správce nebo pečovatelská služba na vývěsce v domě**

**§8**

**Klíče**

* **vlastník domů při předání bytu předá nájemci dva klíče od bytu a jeden klíč od domovních dveří**
* **při skončení nájmu je uživatel povinen odevzdat vlastníku domu všechny klíče, které má k zámkům v domě**
* **povinností všech nájemců je zamykat domovní dveře v době, kdy má být dům uzavřen**
* **klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy v místě individuálně určeném. Je nutné zabezpečit možnost přístupu k hlavnímu uzávěru vody a plynu.**

**§ 9**

**Osvětlení**

* **společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není třeba trvalého osvětlení, mohou být schodiště a chodby opatřeny schodišťovým spínačem. Vypínač musí být v každém poschodí a vedle hlavních vchodových dveří.**
* **spotřeba el. energie ze společných prostor se rozpočítá na počet nájemců – ve vlastním zájmu je nutno šetřit**

**§ 10**

**Otevírání a zavírání domu**

* **dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin**
* **je zakázáno přidělávat klíče od vchodu pro známé a příbuzné**

**§ 11**

**Praní prádla – úklid bytů**

* **Uživatel je povinen provádět úklid bytu a další činnosti tak, aby nerušil ostatní nájemce např. nadměrným hlukem. Tyto úkony bude provádět i pečovatelská služba. Činnosti způsobující hluk lze provozovat v době od 8.00 do 20.00 hodin.**

**§ 12**

**Prádelna a sušárna**

* **praní veškerého prádla bude zajišťovat pečovatelská služba v prádelně domu.**

**§ 13**

**Klepání a čištění koberců**

* **koberce, rohožky, přikrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat pouze na místech k tomu určených a vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištění prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoli předmětů z oken nebo balkonu není dovoleno**

**§ 14**

**Výtah**

* **užívání výtahu je dovoleno osobám starším 15 let, děti smí jet výtahem pouze v doprovodu dospělé osoby**

**§ 15**

**Vyvěšování a vykládání věcí**

* **předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat v oknech**
* **květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu, jejich pěstování nesmí poškodit dům**

**§ 16**

**Domácí zvířata**

* **chov domácích zvířat (psů, koček) pouze po dohodě s pronajímatelem (Obec Zbůch)**
* **návštěvy, mají-li zvíře, zabezpečí jej tak, aby nerušila ostatní obyvatele domu, jinak jej nesmí s sebou vzít**

**§ 17**

**Klid v domě**

* **klid v domě je stanoven od 22.00 hodiny večerní do 6.00 hodiny ranní. V této době je zakázáno provádět v bytě činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky**
* **nájemníci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemníky nadměrným hlukem, při sledování televizních pořadů používat podle potřeby sluchátka.**

**§ 18**

**Společná a závěrečná ustanovení**

* **správa domu je povinna zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen a to na místě přístupném všem obyvatelům domu**

**Tento domovní řád nabývá platnosti dnem vyhlášení**

**Ve Zbůchu 1. 5. 2021**

……………………….

za vlastníka budovy