



senior home
české budějovice

DOMOVNÍ ŘÁD

SENIOR HOME České Budějovice Husova Třída 1651/125 B, C, České Budějovice

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytových jednotek a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností se v této oblasti řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Smyslem tohoto domovního řádu je, aby byly prostory SENIOR HOME České Budějovice, včetně přílehlých prostor, řádně užívány a udržovány na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození. Dodržování zásad tímto řádem vyhlášených, je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jakýmkoliv způsobem jednotku, společné prostory a zařízení v budově.

Uživatelé bytových jednotek nemají jen určitá práva, ale také závazky (povinnosti) k ostatním uživatelům – sousedům v domě. Klidný a spokojený život uživatelů však vyžaduje, aby se uživatelé řídili určitými zásadami a pravidly, z nichž nejdůležitější jsou: vzájemná úcta, pochopení a ochota si pomáhat dle svých možností.

Mějme na paměti, že pravidla bydlení shrnutá v tomto domovním řádu jsou pro nás vzájemný prospěch, pohodlí a především bezpečnost. Za porušení těchto pravidel dodavatelé, zaměstnanci, hosty (popř. dalšími třetími osobami) uživatelů jednotek jsou zodpovědní sami uživatelé jednotek. Nedodržování zásad domovního řádu je nezbytné nahlásit písemně Nájemci.

ZÁKLADNÍ POJMY

Byt – prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

Nebytové prostory – jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Společné – alespoň ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit uživatelům bytových jednotek společně. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní vstřel a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelná, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. parkoviště, zastavěný pozemek i okolní plocha domu ve spoluvlastnictví společenství-travnatá plocha) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

UBYTOVÁNÍ

Uživatelé jsou povinni dle svých možností dbát o svou osobu a místo kde jsou ubytováni.

Uživatel může mít na bytové jednotce svůj vlastní televizor či rádio. Jejich používání je povinen činit tak, aby nerušil ostatní uživatele nadměrným hlukem.

Uživatelé jsou povinni sami si zajistit elektro revize svých vlastních elektrospotřebičů.

Uživatelům je zakázáno nadměrně užívat alkoholických nápojů a tím obtěžovat ostatní uživatele.

PRÁVA A POVINNOSTI Z PODNÁJMU BYTU

Práva a povinnosti vycházející ze Smlouvy o podnájmu bytu a řídí se příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a uzavřenou Smlouvou o podnájmu bytu, kterou má uzavřený každý klient bydlící v prostorách SENIOR HOME České Budějovice. Provozovatel je povinen předat Uživateli byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Uživateli plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytové jednotky. Uživatel má vedle práva užívat bytovou jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení SENIOR HOME.

Uživatel je povinen řádně užívat bytovou jednotku, společné prostory a zařízení.

V případě, že Uživatel ví o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě, kdy jeho nepřítomnost je spojena se složitou dostupností jeho osoby, oznámí tuto skutečnost Nájemci. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytové jednotky. Pro případ havárie, Uživatel souhlasí, aby pověřená osoba Provozovatelem vstoupila do bytové jednotky za účelem odstranění následků havárie, či jejímu šíření, pokud Uživatel opomenul sdělit osobu uvedenou v předchozí větě.

Uživatel je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v SENIOR HOME bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním Uživatelům nerušený výkon jejich práv.

Každý Uživatel musí dodržovat základní pravidla soužití s ostatními uživateli a dalšími osobami, které se nacházejí v SENIOR HOME.

Každý Uživatel je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v SENIOR HOME bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon jejich práv. Uživatel a povinnosti vyplývajících z užívání bytové jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob nacházejících se v domě a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Uživatel je povinen řádně užívat bytovou jednotku i společné části SENIOR HOME a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s Uživatelem. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytové jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí, především čidla požární signalizace.

Uživatel je povinen zdržet se vnášení či skladování nebezpečného odpa-

du, zejména hořlavých či výbušných látek či nebezpečných chemických látek ve všech částech SENIOR HOME.

Uživatel je povinen zdržet se vnášení, přechovávání či výroby návykových látek ve všech částech SENIOR HOME.

Každý Uživatel je oprávněn užívat veškeré společné prostory, jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou bytovou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní Uživatele v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

Uživatel je povinen nahradit škody, které na jiných bytových jednotkách nebo společných částech nebo zařízení SENIOR HOME způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy SENIOR HOME. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

Uživatel je povinen se zdržet jakéhokoliv jednání (vůči všem zaměstnancům provozovatele i vůči všem ostatním Uživatelům využívajících bytových jednotek u provozovatele SENIOR HOME), které odporuje dobrým mravům, zákonům či obecně slušnému chování (např. fyzické napadení, nadávky, šikana, ponižování či další obdobné jednání, které se dotýká majetku provozovatele či třetí osoby).

Porušením uvedených pravidel, jakož to i záměrným poškozením majetku SENIOR HOME, či páchaném násilí vůči ostatním uživatelům nebo pracovníkům domova, se uživatel vystavuje ukončení poskytování sociálních služeb ze strany domova.

HYGIENA

Uživatel a osoby, které jsou v jakémkoliv vztahu k Uživateli v rámci prostorů, které poskytuje Provozovatel, jsou povinni dodržovat osobní hygienu a čistotu, které se řídí pravidly společenského soužití a slušnosti.

V domově všichni Uživatelé a osoby, které jsou v jakémkoliv vztahu k Uživateli v rámci prostorů, které poskytuje Provozovatel, pečují o osobní čistotu, o čistotu šatstva, obuvi a o pořádek v bytech, skříních, nočních stolních i společenských prostorách domova.

Uživatel dbá osobní hygieny v maximální možné míře dle vlastních schopností.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

Uživatel bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních Uživatelů SENIOR HOME a byla dodržována čistota v SENIOR HOME. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody je povinen Uživatel uhradit.

V případě oprávněné stížnosti jiného Uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, bude stížnost předána k řešení příslušnému úřadu městské správy.

Vlastníci domácích zvířat musí zamezit volnému pohybu svých zvířat v prostorách SENIOR HOME i v jeho okolí s výjimkou prostor k tomu vyhrazených.

Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a platným vyhláškám, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Vlastník je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách SENIOR HOME nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

Zvířata mohou být držena výhradně v bytové jednotce Uživatele.

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ) SENIOR HOME

Společné části SENIOR HOME se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních Uživatelů v SENIOR HOME.

Uživatel je povinen umožnit volný přístup k uzavěrům hydrantů, měřičům či dalším zařízením, které nacházejí se v bytové jednotce.

Uživatel je povinen zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení a zápachu.

Uživatel nesmí bez vědomí Provozovatele měnit zámkové vložky.

Uživatel je povinen zabezpečit, aby nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru.

Ve společných částech SENIOR HOME je zakázáno kouřit či jinak manipulovat s otevřeným ohněm.

Uživatel je povinen zdržet se parkování motorových či nemotorových vozidel s výjimkou míst k tomu vyhrazených.

Technické zařízení SENIOR HOME, jako je zejména výtah, domácí telefon, tělesa ústředního topení a zařízení sloužící k požární ochraně, musí být udržována v náležitém stavu. S uvedenými zařízeními smí být manipulováno pouze Provozovatel nebo jím pověřenou osobou.

Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení SENIOR HOME) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

Každý Uživatel je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.

Společné části SENIOR HOME se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních Uživatelů bytových jednotek v SENIOR HOME či jiných přílehlých prostor. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení SENIOR HOME mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdních kol apod., **není ve společných prostorách dovoleno**. Stejně tak je zakázáno ve společných pros-

torách SENIOR HOME umísťovat jednopátá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko požárního nebezpečí.

Vstup na střechu SENIOR HOME, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

Přístupové cesty před SENIOR HOME a v parku jsou určeny pouze k pěšímu provozu. Zatravněné plochy kolem SENIOR HOME mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich kokoli zanechávat (např. nábytek apod.). Při pobytu na těchto plochách, jsou všichni uživatelé bytových jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

Uživatel bytové jednotky nesmí bez písemného souhlasu Provozovatele umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Instalace vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů není povolena.

Uživatel je povinen dbát na to, aby voda z prádla nestékala na okna a balkony jiných uživatelů, a aby vyvěšené věci stínily okna jiných uživatelů.

Uživateli bytové jednotky není dovoleno vyvěšovat předměty nevzhledné, nečisté, jakož i předměty, které jsou nebo mohou být zdrojem zápachu na balkonech a lodžiích, v oknech nebo na okenních parapetech.

Je zakázáno upravovat nebo osazovat terén v okolí domu bez předchozího souhlasu provozovatele zařízení.

Na zahrádkách domu je výslovně zakázáno rušit noční klid, pálit listí či trávu, chovat zvířata (např. slepice, králíky apod.).

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

Způsobí-li Uživatel nebo osoby s ním společně bydlící či pracující v jednotce mimořádné znečištění společných prostor, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak může být toto provedeno na jejich náklad.

Smeti a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota. Uživatelé jsou povinni třídit odpad.

Větrání bytové jednotky do vnitřních prostor domu je zakázáno.

Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů, například zbytků potravin z oken a balkonů, a to i za účelem krmení zvířat.

Je zakázáno klepat šaty, čistit obuv a vyklepávat prach zejména na chodbách a schodištích. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místech k tomu určených.

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ SENIOR HOME

Hlavní vchod do domu se uzamyká v době od 22.00 do 6.00 hodin.

Klíče od společných prostorů a zařízení SENIOR HOME, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí Provozovatele uloženy na určeném místě.

KLID V DOMĚ

Uživatelé jsou povinni užívat bytovou jednotku (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.

V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé bytové jednotky (nebytových prostor) povinni dodržovat noční klid.

OPATŘENÍ PROTI PORUŠOVÁNÍ KÁZNE

Jestliže Uživatel porušuje kázeň a pořádek a oprávněným pracovníkům se nepodaří sjednat nápravu, je Uživateli vedoucím přímé péče, popřípadě jednatelkou vysvětleno: jak se má chovat, jaké následky jeho stávající chování může mít a jak bude nadále postupováno, bude-li Uživatel ve stávajícím chování pokračovat. Nedojde-li ani poté k nápravě, nebo jde-li o porušení kázně, či pořádku zvláště závažným způsobem postupuje se následovně:

Ústní napomenutí Uživatele, obeznámení s příslušnými pravidly, závažností situace a možnými důsledky. Ústní napomenutí provede vedoucí přímé péče a provede o tom zápis.

Písemné napomenutí Uživatele, s uživatelem je opět učiněn rozhovor vedoucím přímé péče, při němž je Uživatel předán stejnopis s písemným napomenutím, který Uživatel podepíše. Písemné napomenutí obsahuje popis prohřešku, kým byl spáchán, kdy k němu došlo, stručné informace o provedené domluvě a varování na možnost ukončení poskytování sociálních služeb.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- Domovní řád byl schválen Provozovatelem, dne 1.5.2022 a vstupuje v platnost dnem 1.5.2022.
- Domovní řád je vyvěšen na v prostorách SENIOR HOME, vestibul budovy B.
- Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován na základě ředitelky zařízení.