



DOMÁCÍ ŘÁD

Byty zvláštního určení

Dům sociálních služeb Pacov, p. o.

Obsah

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	2
2. URČENÍ, ÚČEL A UŽITÍ BYTU	2
3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU	4
4. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ A OKOLÍ	4
5. ROZSAH ÚHRADA NÁJEMNÉHO	5
6. PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI	6
7. DOBA NOČNÍHO KLIDU	7
8. SOUŽITÍ NÁJEMCŮ.....	7
9. OCHRANA MAJETKU, ZAJIŠTĚNÍ VSTUPU DO BYTŮ	7
10. POŽÁRNÍ OCHRANA A BEZPEČNOSTNÍ PŘEDPISY	8
11. STÍŽNOSTI, PODNĚTY, PŘIPOMÍNKY	9
12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	9

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- I. Domácí řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí objektu na adrese Malovcova 1080, 395 01 Pacov. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi osobami v domě je stanovena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
- II. Byty jsou podle § 2300 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., tzv. byty zvláštního určení.
- III. Zřizovatelem je město Město Pacov, nám Svobody 1, 395 01 Pacov.

2. URČENÍ, ÚČEL A UŽITÍ BYTU

- I. Byty zvláštního určení jsou určeny pro nájemce, kteří jsou osobami starší 60 let trvale žijící na území ČR, které z hlediska zdravotního stavu mají sníženou soběstačnost v základních životních dovednostech z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a jejich situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné osoby.
- II. Nájemníci nepotřebují komplexní ústavní péči, vedou samostatný život, případně využívají terénních služeb pečovatelského charakteru (pečovatelskou službu).
- III. V bytech zvláštního určení je plně zachován statut nájemního bydlení. Rozdíl od běžného bydlení je v tom, že soustředění bytů v jednom domě a na jednom místě usnadňuje poskytování sociálních služeb a také dává větší pocit jistoty a bezpečí nájemníkům se sníženou soběstačností při zachování jejich plné svobody a odpovědnosti.
- IV. Nájemci užívají byt zvláštního určení podle § 2300 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., na základě Smlouvy o nájmu bytu, kterou uzavírá organizace Dům sociálních služeb Pacov, p. o., zastoupená statutárním zástupcem (ředitelem). Součástí smlouvy je Rozpis zálohových plateb.
- V. Nájemníci mají možnost si zvolit, zda se na adrese organizace přihlásí k trvalému pobytu či nikoli. Je na jejich uvážení, zda si sjednají ve vlastním zájmu pojištění domácnosti s odpovědností za škody.
- VI. Malování bytu včetně příslušenství a chodby se z hygienických důvodů provádí 1x za 4 roky a pro nájemníky je zdarma. Náklady s přípravou a úklidem po malování si hradí nájemce sám.

- VII. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu do výše 1 000 Kč hradí nájemce sám. Je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznamovat závady, které jsou povinností pronajímatele odstranit. Nájemce je povinen nechat odstranit závady a poškození, které způsobil v domě a bytě na vlastní náklady.
- VIII. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě a domě, a to ani na svoje náklady. Je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi správy domu, aby provedl prohlídku bytu a jeho zařízení v předem sjednaném termínu.
- IX. Jednotlivé byty jsou vybaveny pouze základním zařízením, tj. kuchyňskou linkou s elektrickým dvouvařičem a digestoří, vestavěnými skříněmi s nástavci, garnýží, přípojkami na televizi a telefon, přípojkou na automatickou pračku a signalizačním zařízením pro personál domova pro seniory, které je možné využít pouze v nutných případech ohrožení života. V případě zneužití tohoto zařízení bude odpojeno. Byty jsou vytápěny plynem z centrální společné kotelny.
- X. Každý nájemce je povinen si vybavit byt na vlastní náklady. Nábytek i ostatní vybavení bytu musí být v provozuschopném, čistém a hygienicky nezávadném stavu. Nájemce je povinen se o vybavení bytu řádně starat a udržovat ho.
- XI. Úhradu poplatků za používání TV či rozhlasový přijímač (koncesionářský poplatek) si klienti hradí z vlastních finančních prostředků.
- XII. Byty v objektu jsou byty v domě zvláštního určení a nedochází u nich k převodu práva nájmu na jiné osoby. Nájemce nemůže do bytu přijmout a přihlásit podnájemníka. Nájemce může ve svém bytě přijímat návštěvy, ale zodpovídá za to, že tato návštěva bude respektovat domácí řád. V případě přespání návštěvy (příbuzného) více jak 3 noci za sebou, je povinen nájemce tuto osobu ohlásit Poskytovateli.
- XIII. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**. Nájem zaniká jednou z následujících forem:
- a) písemnou dohodou mezi nájemcem a mandatářem
 - b) písemnou výpovědí (výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den kalendářního měsíce po doručení výpovědi)
 - c) úmrtím
- XIV. Při zániku nájmu se nájemce, popřípadě příbuzní nájemce, zavazuje vyklidit byt a vyklizený byt odevzdat mandatáři se vším vybavením a

zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, do jednoho měsíce po zániku nájmu, přičemž do doby předání bude hrazeno nájemné.

3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

- I. Společné prostory, rozumí se všechny prostory domu mimo byty, se užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Nájemci nesmí umisťovat žádné předměty do společných prostorů, zejména chodeb (např. jízdní kola, nábytek, obuv, apod.), pokud k tomu nejsou výhradně určeny. K venkovnímu sušení prádla slouží lodžie.
- II. Nájemci jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům vody a měřičům, zabezpečit, aby v domě a bytě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- III. Zákaz kouření je ve všech prostorách domu včetně bytů.
- IV. Větrání bytů do společných prostor (chodeb) domu je zakázáno. Důležité je větrání okny v pravidelných intervalech a to z důvodu zamezení tvorby plísní na zdech bytu a výměny čerstvého vzduchu.
- V. Ve společných prostorách domu se mohou zdržovat cizí osoby pouze za účelem návštěvy nájemce. Nájemci těchto bytů jsou povinni zajistit, aby jejich návštěvy dodržovaly příslušná ustanovení domácího řádu.
- VI. Osobní automobily klientů nebo návštěv je možné parkovat v těsné blízkosti domu, jsou zde rovněž vyznačena dvě parkovací místa pro invalidy v bezprostřední blízkosti hlavního vchodu do domu.

4. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ A OKOLÍ

- I. Všichni nájemci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Poskytovatel je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách domu formou nájemcem placené služby (úhrada zahrnuta v Rozpisu zálohových služeb).
- II. Nájemci a všechny osoby, které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Způsobí-li nájemce nebo jiná osoba znečištění společných prostor, platí povinnost znečištění neprodleně odstranit, jinak bude provedeno na náklady dané osoby.

- III. Nájemce je povinen udržovat svou domácnost v náležitě čistotě a pořádku tak, aby svým počínáním neznepříjemnil bydlení spolubydlícím a neohrožoval tak zdraví a život ostatních. V případě vyskytnutí škůdců v bytě, musí nájemce ihned učinit taková opatření, aby zabránil jejich dalšímu šíření a došlo k jejich úplné likvidaci.
- IV. Chování domácích, nebezpečných a exotických zvířat se z hygienických a bezpečnostních důvodů a udržení pořádku bez souhlasu ředitele zakazuje.
- V. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů a zbytků potravin z oken, balkonů, včetně přilehlé zahrady. Odpad se vynáší do kontejnerů, které jsou umístěny v areálu organizace, a to jak na směsný, tak i tříděný odpad (plast, papír). Nadměrný odpad (nábytek, matrace apod.) nelze likvidovat prostřednictvím kontejnerů na komunální nebo tříděný odpad a tento odpad nesmí být odložen ke klecím s kontejnery nebo do těchto klecí. Likvidaci, resp. odvoz takového odpadu, je nájemce povinen si zajistit vlastními prostředky nebo na vlastní náklady. Pokud je nájemce klientem pečovatelské služby, je po domluvě možný za úhradu odvoz odpadu ve spolupráci s provozním úsekem DSSP. V kontejneru na odpadky je zakázáno se přehrabovat a cokoli z něho vytahovat a vynášet.
- VI. Z hygienických důvodů není dovoleno krmit ptactvo a ostatní toulavá zvířata, pohazováním zbytků jídla nebo jakéhokoliv krmení ve vnitřních i venkovních prostorách domu.
- VII. V zařízení není dovoleno přechovávat nebezpečné předměty, střelné zbraně, chemikálie, narkotika, hygienicky závadné potraviny a věci v nadměrném množství (prázdné láhve, noviny, sklenice, aj.).
- VIII. Květiny v oknech a na lodžích musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. To platí i o květinách umístěných na chodbách. Květiny nesmí bránit v úklidu a nadměrně zabírat místo na chodbách z důvodu, zachování volných únikových prostor.

5. ROZSAH ÚHRADA NÁJEMNÉHO

- I. Za pobyt v bytech zvláštního určení platí nájemce úhradu formou měsíčního nájemného za obytnou plochu, základní vybavení bytu a poskytované služby (vytápění obytné jednotky, TUV, vodné a stočné, výtahy, anténa, provoz společných prostor – úklid,

osvětlení, vytápění a další nezbytné služby, které vyžadují řádný provoz domácností). Elektrickou energii si každý nájemce hradí samostatně. Nájemce respektuje určeného dodavatele energií, nelze přecházet k jinému dodavateli.

- II. Nájemcům bytů zvláštního určení je za úhradu poskytována pečovatelská služba. Rozsah služeb je stanoven dle potřeb a přání klienta služeb a služba se poskytuje na základě smlouvy. Úhrady za úkony pečovatelské služby se stanovují dle platného sazebníku a uživatele je platí sami.
- III. Stravování formou obědů je možno využívat přímo v budově, blok A, z vlastní kuchyně, v rozsahu odpovídající nabídce. Jinak si může každý nájemce připravovat stravu sám, dle schopností a vybavení bytu.

6. PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI

- I. Obyvatelé jsou odpovědní za věci, které používají formou zařizovacích předmětů ve svých bytech. Ztráta nebo poškození věci a zařízení musí být neprodleně nahlášena. Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství, vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání a chovají se tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocení majetku.
- II. Stejně zásady dodržují i ve vztahu k majetku ostatních nájemců. Za škody způsobené zaviněným jednáním, odpovídá nájemce v rozsahu obecně závazných právních předpisů. Platí povinnost, bezodkladně nahlásit závady v bytě a umožnit provedení opravy.
- III. Organizace neodpovídá nájemci za cennosti, vkladní knížky, hotovost apod.
- IV. Zdravotní péči nájemcům poskytuje jejich ošetřující praktický lékař, popř. jiný odborný lékař. V případě náhlého onemocnění zajišťuje lékařské ošetření rychlá záchranná služba. Zdravotní péče není nájemcům bytů zvláštního určení poskytována ani v rámci pečovatelské služby. Použití signalizačního zařízení je povoleno pouze v nejnutnějších případech ohrožení života. V případě zneužití tohoto zařízení bude odpojeno.

7. DOBA NOČNÍHO KLIDU

- I. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hodin ráno. V této době musí být ztlumen zvuk televizorů, radiopřijímačů, omezen pohyb po chodbách, omezeno zbytečné rozsvěcování hlavního osvětlení a důsledné dodržování zavírání dveří mezi jednotlivými chodbami. V určené době nesmí nikdo hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiná zařízení a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk, který by pronikal do okolních bytů.

8. SOUŽITÍ NÁJEMCŮ

- II. Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům nerušené a klidné obývání bytu a společných prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem, zápachem, nepříliš hlasitým zvukem z televizních a rozhlasových přijímačů apod. Vzájemně se k sobě chovat snášenlivě, vlídně, ohleduplně, tolerantně a dle svých možností si pomáhat. To platí i pro návštěvy nájemců.
- III. Návštěvy příbuzných nejsou omezeny žádnou dobou, přesto by měl být brán zřetel na stanovenou dobu nočního klidu.
- IV. Je zakázáno požívat alkoholické nápoje v nepřiměřené míře a požívat toxické či jiné návykové látky, v důsledku jejichž užívání by mohlo dojít k porušování domácího řádu, k obtěžování ostatních nájemců domu a případným slovním či tělesným konfliktům. Zákaz platí i pro rodinné příslušníky, osoby blízké a návštěvy.
- V. Porušování zásad občanského soužití a tohoto Domácího řádu může být důvodem k ukončení smlouvy o nájmu bytu.

9. OCHRANA MAJETKU, ZAJIŠTĚNÍ VSTUPU DO BYTŮ

- I. Při předávání bytu jsou nájemci přiděleny klíče od hlavního vchodu do budovy, od bytu, od kóje a od schránky. Nájemce je povinen se o tyto klíče starat tak, aby nemohly být zneužity jinou osobou. V případě ztráty či poškození hradí veškeré náklady nájemce bytu.

- II. Dojde-li z jakéhokoli důvodu k poškození bezpečnostní vložky zámku, výměnu za odpovídající typ vložky provádí vždy mandatář na náklady nájemce. Výběr a výměna vložky nájemcem není povolena.
- III. Obyvatelé jsou povinni při opuštění bytu jej zabezpečit tak, aby byl zamezen přístup nepovolaným osobám. Rovněž při delší nepřítomnosti, je nájemce povinen zajistit domácnost tak, aby nemohlo dojít k nepředvídaným škodám (zejména vypnutí el. vaříče ze zásuvky i dalších el. spotřebičů, zastavení přívodu vody, zajištění a zavření oken, zhasnutí světel apod.).
- IV. Mandatář je oprávněn, po předchozím oznámení nájemci, vstoupit do bytu za účelem zjištění např. technického stavu bytu, provedení kontroly bezpečnosti elektrického zařízení, odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody, apod.
- V. Jestliže by se domáhala vstupu do bytu cizí osoba, kterou nájemce nezná, nabízela by jakékoli služby podezřelé povahy (půjčky, změna dodavatele energie) nebo nějaké zboží (přikrývky, nádobí, dárky, upomínkové předměty, apod.), důrazně se doporučuje tuto osobu do bytu nepouštět a okamžitě to ohlásit na Policii ČR a informovat o tomto sociálního pracovníka.
- VI. V případě, že se má v příslušném bytě provádět plánovaná oprava nebo údržba, bude nájemce o tomto vždy předem vyrozuměn.
- VII. Ve výjimečných či v mimořádných případech (jako je např. ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku, havárie zařízení, apod.) je možné použít tzv. generálního klíče, který je uložen na sesterně ve 2. patře pobytové služby, a to i bez vědomí či přítomnosti nájemce. O tomto musí být učiněn zápis do knihy k tomu určené. Zápis obsahuje: číslo bytu, čas otevření, popis důvodu otevření bytu, podpisy přítomných osob zajišťujících otevření bytu. O důvodech použití generálního klíče musí být nájemce informován.

10. POŽÁRNÍ OCHRANA A BEZPEČNOSTNÍ PŘEDPISY

- I. Nájemci musí dodržovat všechny bezpečnostní předpisy a předpisy požární ochrany. Při mimořádných událostech se řídí pokyny pracovníků a směrnicemi k tomu určených (požární řád, požární poplachová směrnice).

- II. Každá osoba pohybující se v daném okamžiku v objektu je povinna, podle svých sil a schopností, učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru.
- III. Všem osobám pohybujícím se v objektu je doporučováno nevstupovat na mokrou podlahu při umývání chodeb, aby nebylo ohroženo jejich zdraví.
- IV. Všem nájemníkům je doporučováno, aby měli k dispozici domácí lékárníčku se základním vybavením zdravotnického materiálu jako je např. dezinfekce, náplast, obvaz a tlakový obvaz, běžně dostupné léky na snížení horečky, běžně dostupné léky na snížení bolesti apod. DSSP zdravotní materiál, ani běžně dostupné léky neposkytuje.
- V. Elektrické spotřebiče a prodlužovací kabely je možné používat za předpokladu, že odpovídají příslušným normám, a že nájemce dodržuje návod k použití a k obsluze. Je přísný zákaz používat elektrické spotřebiče, které nejsou schváleny výrobcem a používat propanbutanové nebo lihové vařiče (spotřebiče). Nájemci odpovídají za bezpečný a bezporuchový stav zařízení, která vlastní. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat do elektrické instalace bytu.

11. STÍŽNOSTI, PODNĚTY, PŘIPOMÍNKY

- I. Klient, rodinný příslušník, zaměstnanec či jiná osoba má právo podat stížnost, podnět, připomínku či pochvalu. K anonymnímu podání slouží „schránky důvěry“ umístěné v přízemí bloku D u poštovních schránek.
- II. Stížnosti, podněty a připomínky jsou brány jako možný podnět pro rozvoj a zlepšování kvality služby.
- III. Postup podávání a vyřizování stížností je zpracován v samostatném pokynu, který je k nahlédnutí na nástěnkách, které jsou k dispozici na jednotlivých patrech.
- IV. S možnostmi a postupy podávání a vyřizování je klient seznámen sociálním pracovníkem před nebo nejpozději v den nástupu do organizace.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- I. Všechny důležité informace týkající se provozu organizace, bydlení v bytech zvláštního určení a zajišťování pečovatelských služeb, jsou

umístěny na vývěškách v přízemí bloku D u poštovních schránek, nebo na webových stránkách organizace www.dssp.cz

- II. S domácím řádem je nájemce seznámen nejpozději v době podepsání smlouvy o nájmu bytu.
- III. Domácím řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- IV. Hrubé a opakované porušování Domácího řádu může být důvodem k ukončení poskytování služby.
- V. Vydáním nového Domácího řádu končí platnost předchozího.

Datum platnosti	1. 6. 2020
Číslo vydání	1
Zpracoval	Ing. Michaela Pučálková, ředitelka DSSP
Schválil	Ing. Michaela Pučálková, ředitelka DSSP
Počet stran	10
Počet příloh	0

V Pacově dne 4. 5. 2020

Ing. Michaela Pučálková
ředitelka DSSP