

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

PŘEDPIS RADY MĚSTA

č. PR 04/2017

Zásady pro přidělování nájemních bytů v majetku města Horní Slavkov v Komunitním domě pro seniory

<i>Zpracovatel:</i>	Monika Volfová	
<i>Rozsah působnosti:</i>	zaměstnanci města zařazení do městského úřadu, bytová komise	
<i>Nabývá účinnosti:</i>	<i>Počet stran:</i>	<i>Počet příloh:</i>
6.9. 2017	6	1

Tímto předpisem se ruší:

01/2017

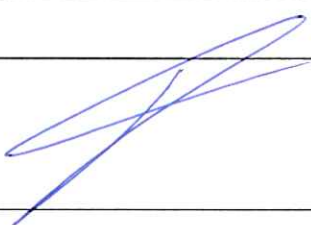
Originál předpisu je uložen:

sekretariát městského úřadu

Elektronická podoba předpisu je uložena:

server MěÚ (K:)

Předpis je zveřejněn na internetových stránkách města Horní Slavkov

<i>Vydal:</i>		
		<i>Alexandr Terek. starosta města</i>
<i>Obdrží:</i>		členové Rady města zaměstnanci MěÚ ředitel organizace Pečovatelská služba p.o.

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

Rada města Horní Slavkov (dále jen „rada města“) vydává tyto Zásady pro přidělování bytů v Komunitním domě pro seniory č.p. 658, Horní Slavkov (dále jen „pravidla“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Tento předpis stanoví v souladu s podmínkami podprogramu Ministerstva pro místní rozvoj České republiky Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2016 (dále jen „program“) pronajímání bytových jednotek (dále jen „bytu“) v Komunitním domě pro seniory (dále jen „KODUS“)
2. Cílem výstavby Komunitních domů seniorů je zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince.
3. Městem se rozumí Město Horní Slavkov, IČO 00259322
4. Cílovou skupinou se rozumí osoba ve věku 60 let a více, jejíž průměrný čistý měsíční příjem za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1 členné domácnosti nebo 1,2 násobek v případě 2 členné domácnosti¹.
5. Bytem se rozumí „podporovaný byt“ dle programu MMR 117D0640 Podporované byty 2016 v KODUS, č.p. 658 Horní Slavkov
6. Administrátorem se rozumí Pečovatelská služba, zastoupená ředitelem p.o., IČO 71232923.
7. Správcem se rozumí Městský úřad Horní Slavkov, odbor majetku a investic.
8. ObčZ se rozumí zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění

II.

Žadatel

1. Žadatelem o byt může být pouze osoba:
 - a) která je cílovou skupinou,
 - b) která je způsobilá popř. částečně způsobilá k právním úkonům,
 - c) nedopustila se přestupku dle zákona č. 251/2016 Sb., proti veřejnému pořádku, proti občanskému soužití a proti majetku do 3 let od pravomocného rozhodnutí,
 - d) nespáchala trestný čin 10 let před podáním žádosti o byt dle tohoto předpisu nebo není trestně stíhána za tyto trestní činy:
 - Proti životu
 - Proti zdraví
 - Ohrožující život a zdraví

¹ Bude-li nájemní smlouva k bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

- Proti svobodě
 - Proti právům na ochranu osobnosti, soukromí a listovního tajemství
 - Proti lidské důstojnosti
 - Proti rodině a dětem
 - Obecně ohrožující
 - Proti základům České republiky, cizího státu a mezinárodní organizace
 - Proti výkonu pravomoci orgánu veřejné moci a úřední osoby
 - Narušující soužití lidí
 - Proti lidskosti
 - Proti míru a válečné trestné činy
 - a trestné činy uvedené v trestním zákoníku pod ust. § 205, § 207 - 209, 218, 228 a 358.
- e) nemá vůči městu, kde je přihlášena k trvalému pobytu neuhrazené závazky po jejich splatnosti, nemá neuhrazené závazky z nájemních vztahů k bytu či nebytového prostoru a nemá neuhrazené závazky vůči Celní správě ČR a zdravotní pojišťovně, u které je veden jako pojištěnec,
- f) která není zastupitelem nebo zaměstnancem města.
2. Žadatelem může být i osoba, která nesplňuje podmínku uvedenou v odst. 1, písm. a).
3. Podmínky uvedené v odst. 1 písm. b) až e) platí i pro osoby žijící s žadatelem ve společné domácnosti.

III.

Způsob přidělování bytu

1. Byty se přidělují žadatelům rozhodnutím příslušného orgánu Města na základě splnění podmínek a doporučením administrátora pro jednotlivé žadatele. Žadatelé jsou vyzýváni prostřednictvím záměru města pronajmout byt.
2. Záměr města pronajmout volný byt bude zveřejněn správcem na úřední desce Městského úřadu Horní Slavkov po dobu nejméně 15 dnů. Administrátor pravidelně sleduje aktuální uveřejnění záměrů. Záměr bude obsahovat nejméně následující:
 - a) specifikaci bytu (dispozice, plocha, vybavení, apod.)
 - b) výši měsíčního nájmu,
 - c) orientační výši nákladů na služby, které jsou spojeny s užíváním bytu,
 - d) termín, do kterého je možno podat žádost o přidělení bytu a místo, kde je možné žádost podat
3. Žádosti, které nebudou podány ve lhůtě a způsobem určenými v záměru nebudou přijaty.
4. Administrátor:
 - a) posuzuje přijatelnost předložených žádostí,
 - b) doporučuje správci pořadí žadatelů pro přidělení jednotlivých bytů na základě prověření potřebnosti umístit žadatele v podporovaném bytě.
5. Předložené žádosti předá správce v elektronické podobě vždy 3 pracovní dny před konáním jednání příslušného orgánu města administrátorovi, ten předá protokol o posouzení přijatelnosti vč. vyjádření administrátora k žadateli z cílové skupiny specifikující jeho potřebnost přidělení bytu v elektronické podobě vždy do 10.00 hodin v den konání jednání příslušného orgánu města.

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

6. V rámci posouzení přijatelnosti žadatele vyřadí administrátor žádosti, pokud:
 - a) žádost neobsahuje všechny požadované údaje, podklady či přílohy, nelze-li je doplnit do doby rozhodnutí příslušného orgánu města o přidělení bytu,
 - b) žádost obsahuje zjevně nepravdivé údaje,
 - c) žadatel, resp. osoby žijící ve společné domácnosti, nesplňuje kritéria pro žadatele stanovená čl. II
7. Způsobilé žádosti jsou ty, které byly přijaty a nebyly vyřazeny v rámci posouzení přijatelnosti. Administrátor provede rozřazení způsobilých žádostí podle toho, zda žadatel:
 - a) náleží do cílové skupiny,
 - b) nenáleží do cílové skupiny.Žádosti zařazené do skupin podle písm. a) a b) jsou žádosti k projednání přidělení bytu příslušným orgánem města.
8. K projednání přidělení bytu předá administrátor správci v elektronické podobě protokol z provedeného posouzení přijatelnosti, ve kterém uvede:
 - a) Seznam uchazečů, kteří byli vyřazeni pro nesplnění podmínek daných v bodu 6
 - b) Seznamy uchazečů podle bodu 7 včetně zdůvodnění jejich zařazení do konkrétní skupiny
 - c) vyjádření administrátora k žadateli z cílové skupiny specifikující jeho potřebnost přidělení bytu
9. O přidělení bytu rozhoduje příslušný orgán města na základě zařazení uchazeče do cílové skupiny, doporučení administrátora a dalších individuálních okolností. Příslušný orgán města je oprávněna přidělit byt uchazečům nezařazeným do cílové skupiny výhradně po uspokojení všech žadatelů zařazených do cílové skupiny.
10. V případech hodných zvláštního zřetele může starosta Města rozhodnout o přidělení volného bytu v KODUSu i bez předchozího projednání v radě města. Tato osoba však musí splňovat všechny body čl. II, bodu 1. Radě města bude předložena informace o uzavření nájemní smlouvy.

IV.

Přidělení bytu

1. Pokud nebude nájemní smlouva bez vážného důvodu (např. těžká nemoc, hospitalizace) uzavřena zpravidla do 10-ti dnů ode dne oznámení správce žadateli o schválení přidělení bytu, bude vyzván k uzavření smlouvy další uchazeč schválený příslušným orgánem města, pokud nenastanou okolnosti, které správce zohlední při jednání s vybraným žadatelem.

V.

Nájemní smlouvy, jejich dodatky a změny

1. Správce uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k bytu na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy o dva roky;

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

2. V případě přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel;
3. Nedojde-li k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. ObčZ a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude správce postupovat podle § 2283 ObčZ. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost;
4. Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny anebo nespĺňuje podmínky dle podprogramu. Smlouva nebo dodatek smlouvy může být uzavřena pouze na 1 rok.
5. Nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou s osobou, která není z cílové skupiny je možno prodloužit uzavřením dodatku k této smlouvě za předpokladu, že nájemce není v prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby déle než 30 dní nebo má uzavřenu dohodu o uznání dluhu a dohodu o splátkách, kterou dodržuje, nebo jde o případ hodný zvláštního zřetele.
6. V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do 3 měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny
7. Nájemní smlouva nemůže být uzavřena s osobou, která má ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt nebo družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i ostatní členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet.
8. Nájemné za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit, který ke dni vyhlášení tohoto programu činí 57,20 Kč; limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (zjištěného z údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Toto období pro hodnocení nárůstu cenové hladiny začíná květnem 2012. Upravený limit nájemného vyhlašuje a zveřejňuje ministerstvo;
9. K nájemnému za plochu bytu v Komunitním domě seniorů se připočítává část nájemného za sdílené prostory, rozpočítaného stejným dílem na jednotlivé byty. Dle podmínek poskytovatele dotace se může jednat max. o 10 m² na jeden byt. Dle stavebně-technického řešení KODUSu se jedná o 8,98 m² na bytovou jednotku. Pro výpočet nájemného ze sdílených prostor se užije stejná výše nájemného za m² jako u bytu.
10. Uzavření smlouvy o nájmu není podmíněno složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby, ani složením jistiny na zajištění svých pohledávek vyplývajících z nájemní smlouvy, ani jiným finančním plněním, např. darem.
11. Náklady na plnění spojená s užíváním sdílených prostorů se rozúčtují podle počtu osob žijících v KODUSu v příslušném období.

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV

PŘEDPIS RADY MĚSTA

12. Uzavírání nájemních smluv, jejich dodatků a dohod o ukončení nájemních smluv je v kompetenci pověřeného zaměstnance správce.
13. Podmínky nájemní smlouvy musí respektovat zejména podmínky stanovené tímto předpisem další podmínky užívání bytu a sdílených prostor jsou zakotveny v Domovním řádu, viz. příloha č.1 tohoto předpisu, který je její nedílnou součástí.

VI.

Výměny bytů, „převody“ nájemních smluv a podnájmy

1. Nájemníci bytu si mohou, vyměnit byt pouze:
 - a) se souhlasem pronajímatele,
 - b) pokud na žádném z měněných bytů nevázne jakýkoliv dluh.Výměnu bytů schvaluje příslušný orgán města.
2. Převod nájmu bytu na osobu blízkou, žijící s nájemcem ve společné domácnosti, která nepatří do cílové skupiny, je možný výhradně v případě uspokojení všech žadatelů z cílové skupiny.
3. Příslušný orgán města neudělí souhlas s podnájmem podporovaného bytu podle § 2274 a násl. ObčZ

VII.

Ukončení nájemní smlouvy, předání bytu zpět majiteli

Fyzické předání bytu lze realizovat za předpokladu, že: pronajímaný byt ve vlastnictví města bude vyklizen a vyčištěn a bude předán ve stavu, ve kterém byl nájemníkovi předán dle pořízené fotodokumentace a protokolu o předání a převzetí bytu, popř. ve stavu odpovídajícím přiměřenému opotřebení za dobu jeho užívání.

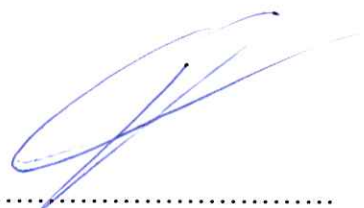
VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Zásady pro přidělování nájemních bytů v majetku města Horní Slavkov v komunitním domě pro seniory se řídí podmínkami poskytovatele dotace ministerstva pro místní rozvoj a podmínkami programu podpory bydlení, podprogramu 117D0640 PODPOROVANÉ BYTY 2016.
2. Předpis byl schválen usnesením RM č. 304/19/17 ze dne 6. 9. 2017.

Přílohy:

1. Domovní řád



.....
Alexandr Terek
starosta města

DOMOVNÍ ŘÁD

Komunitního domu seniorů („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. 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.
2. Příslušenství k bytu tvoří prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. zahrada, parkoviště apod.).
3. 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 příslušným předpisem rady města č. 1/2017– Zásady pro přidělování nájemních bytů v majetku města Horní Slavkov v Komunitním domě pro seniory.
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 2 měsíce, oznámí toto včas pronajímateli. Současně označí zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu, 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, je takovou osobou pronajímatel. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie, apod., se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce doporučuje oznámit pronajímateli adresu a telefon zplnomocněné osoby.
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.

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. Umisťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. elektrokola v dobíjecí místnosti 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.
3. Společenská místnost i venkovní prostory KODUSu (zahrada apod.) 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 vyklízených 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. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.
10. 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, satelitní nebo wi-fi antény na fasádu domu apod.).
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po stěnách, nesmáčela zdi nebo neznečišťovala prostory ostatních nájemců.
3. 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.
4. V každé bytové jednotce je připraveno připojení kabelové televize a internetu. Tuto službu stačí pouze zaktivnit u Technických služeb Horní Slavkov, s.r.o., IČ: 263 30 202, se sídlem Hornova 825, Horní Slavkov 357 31. Telefonní kontakt na osobu zajišťující připojení kabelové televize a internetu nájemce nalezne na Seznamu kontaktů, který visí v každém patře na chodbě, případně tuto informaci poskytne referent odboru majetku a investic, Městský úřad Horní Slavkov.

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. Ve všech společných prostorách KODUSu je zakázáno kouření.
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

1. 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. 251/2016 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 Horním Slavkově dne 6.9.2017

DOMOVNÍ ŘÁD

Komunitního domu seniorů („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. 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.
2. Příslušenství k bytu tvoří prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. zahrada, parkoviště apod.).
3. 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 příslušným předpisem rady města č. 1/2017– Zásady pro přidělování nájemních bytů v majetku města Horní Slavkov v Komunitním domě pro seniory.
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 2 měsíce, oznámí toto včas pronajímateli. Současně označí zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu, 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, je takovou osobou pronajímatel. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie, apod., se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce doporučuje oznámit pronajímateli adresu a telefon zplnomocněné osoby.
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.

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 v dobíjecí místnosti 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.
3. Společenská místnost i venkovní prostory KODUSu (zahrada apod.) 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. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.
10. 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, satelitní nebo wi-fi antény na fasádu domu apod.).
2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po stěnách, nesmáčela zdi nebo neznečišťovala prostory ostatních nájemců.
3. 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.
4. V každé bytové jednotce je připraveno připojení kabelové televize a internetu. Tuto službu stačí pouze zaktivnit u Technických služeb Horní Slavkov, s.r.o., IČ: 263 30 202, se sídlem Hornova 825, Horní Slavkov 357 31. Telefonní kontakt na osobu zajišťující připojení kabelové televize a internetu nájemce nalezne na Seznamu kontaktů, který visí v každém patře na chodbě, případně tuto informaci poskytne referent odboru majetku a investic, Městský úřad Horní Slavkov.

Článek VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Je zakázáno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Klepání a čištění koberec, 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. Ve všech společných prostorách KODUSu je zakázáno kouření.
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 přeučtovány 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

1. 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. 251/2016 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 Horním Slavkově dne 6.9.2017