

Domovní a provozní řád

bytového domu s byty zvláštního určení
na adrese Luhačovice, Holubyho 383 - STRAHOV

Článek 1

Organizační zařazení bytového domu čp. 383 na ul. Holubyho v Luhačovicích – Strahov (dále jen „Strahov“)

1. Strahov je domem s byty zvláštního určení, ve smyslu § 2300 a násl. občanského zákoníku.
2. Vlastníkem objektu Strahova, jakož i přílehlých pozemků je město Luhačovice (dále jen „pronajímatel“), správcem objektu jsou Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace (dále jen „správce objektu“), uživatelem objektu je kromě nájemců bytů Charita Luhačovice (dále jen „Charita“).
3. Strahov je určen pro trvalé bydlení osob pobírající starobní důchod a osob se zdravotním postižením, jejichž zdravotní stav nepotřebuje dlouhodobou nebo trvalou ústavní péči. Město Luhačovice poskytuje nájemcům byt, vytváří vhodné podmínky pro vedení samostatného života.

Článek 2

Určení, účel a užití Strahova

1. Byty v tomto domě jsou byty zvláštního určení a nedochází u nich k přechodu práva nájmu na jiné osoby. Do bytu zvláštního určení nelze přihlásit podnájemníka. Nájemce může ve svém bytě přijímat krátkodobé návštěvy (nájemce nemůže přijímat návštěvy v bytě po 22. hodině) a zodpovídá za to, že tato návštěva bude respektovat tento domovní a provozní řád.
2. Součástí bytového domu Strahov je prostor sloužící jako zázemí pro pečovatelskou službu Charity Luhačovice.
3. O přidělení bytu v bytovém domě Strahov rozhoduje Rada města Luhačovice (dále jen „Rada“). Zájemce o bydlení v bytovém domě Strahov podá žádost na podatelnu Městského úřadu Luhačovice, nám. 28. října 543, případně osobně na odbor sociální Městského úřadu Luhačovice, na adrese Masarykova 137, 3. poschodí. V případě uvolnění bytu Rada rozhodne o zveřejnění záměru pronájmu bytu na úřední desce. Následně je sociálním odborem provedeno sociální šetření. Poté je žádost spolu se stanoviskem sociálního odboru jako příslušného orgánu obecního úřadu obce s rozšířenou působností předložena vedoucím odboru sociálního na jednání Rady. O výsledku je žadatel vyrozuměn odborem správy majetku, který se žadatelem sepíše nájemní smlouvu, jejíž součástí je tento domovní a provozní řád.
4. Byty ve bytovém domě Strahov jsou určeny přednostně pro občany města Luhačovice, kteří jsou poživateli starobního důchodu a osobami se zdravotním postižením, jejichž zdravotní stav nepotřebuje dlouhodobou nebo trvalou ústavní péči.

5. V případě volné kapacity, která nebude využita pro občany s trvalým pobytem v Luhačovicích, může být byt v bytovém domě Strahov pronajat i občanu s trvalým pobytem mimo Luhačovice, který bude splňovat podmínky v článku 1 odst. 3.
6. Byt v bytovém domě Strahov nemůže být přidělen osobám, jejichž celkový zdravotní stav vyžaduje celodenní zdravotní péči, jsou upoutány na lůžko, jsou postižené těžkými duševními nemocemi, pod jejichž vlivem ohrožují sebe nebo i své okolí (na základě odborného posudku), dále pak osobám, které trpí přenosnými chorobami a které svým chováním narušují soužití, a osobám, které ve zvýšené míře požívají alkohol či jiné návykové látky.
7. Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že nesplňuje podmínky pro další pobyt v bytovém domě Strahov a bude potřebovat komplexní péči druhé osoby včetně zdravotní péče, projedná sociální pracovnice Městského úřadu v Luhačovicích (dále jen „sociální pracovnice“) s rodinnými příslušníky možnosti řešení vzniklé situace a nabídne jiné možnosti bydlení či umístění do zařízení, poskytne potřebné poradenství. Pokud nemá nájemce příbuzné, řeší sociální pracovnice další možnosti ve spolupráci s ošetřujícím lékařem nájemce.
8. Právo užívat byt zanikne:
 - a) úmrtím jediného nájemce
 - b) uplynutím doby, je-li nájem sjednán na dobu určitou; pokud nájemník neporušuje smluvní podmínky, jeho nájem se automaticky prodlužuje
 - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce
 - d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele
 - v tříměsíční výpovědní době z důvodů obsažených v § 2228 odst. 1 občanského zákoníku, dále v případech, kdy nájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě, neplní svoje povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a tohoto domovního a provozního řádu
 - bez výpovědní doby s požadavkem na neprodlené odevzdání bytu, nejpozději do 1 měsíce z důvodu porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, za které je považováno zejména, nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců po sobě jdoucích, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, případně narušuje opakovaně závažným způsobem občanské soužití sám nebo osoby jemu blízké nebo osoby, které ho v bytě navštěvují, přičemž nájemce nezajistí sjednání nápravy ani po předchozím písemném upozornění
 - e) pokud nájemce byt prokazatelně nevyužívá po dobu delší než jeden rok.

Článek 3 **Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v občanském zákoníku.
2. Pronajímatel garantuje, že byt při přebírání nájemcem je čistý a vymalovaný, v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení.
3. Při odevzdání bytu nájemce odevzdává byt čistý a vymalovaný, v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.

4. Odstěhuje-li se nájemce, odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí. Byt po zemřelém nájemníkovi musí být vyklizen a odevzdán maximálně do tří měsíců, kdy obdrží nájemníkovi dědici výzvu, aby byt vyklidili. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
5. Jednotlivé byty jsou vybaveny pouze základním vybavením. Obsah vybavení je uveden v Evidenčním listě každého bytu. Nájemce je povinen si byt dovybavit na vlastní náklady. Nábytek i ostatní vybavení bytu musí být v provozuschopném, čistém a hygienicky nezávadném stavu. Součástí bytu je televizní zásuvka ke společné anténě a telefonní přístroj, který slouží jako zvonek k otevírání hlavního vchodu.
6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned správci objektu, tím jsou Technické služby Luhačovice, p.o. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
7. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě a bytě sám. Nejistí-li se viník, který způsobil poškození společných prostor, má pronajímatel právo zajistit opravy a rozúčtovat náklady spojené s odstraněním poškození stejným dílem na všechny nájemníky v domě.
8. Nájemce nemůže provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě a domě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady. Je povinen umožnit správci objektu, aby provedl kontrolu bytu a jeho zařízení ve vhodné a předem sjednané době.

Článek 4 Užívání společných prostor a zařízení a ostatních prostor

1. Společné prostory a zařízení v bytovém domě Strahov, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení mimo byty, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu (např. jízdní kola, nábytek, obuv apod.) ve společných prostorech, pokud tyto nebyly k tomu určeny, není dovoleno.
2. V 1. poschodí je malá kulturní místnost s knihovnou sloužící k posezení a relaxaci. Malou kulturní místnost mohou nájemci využívat, mimo dobu od 22.00 hod. do 6.00 hod.
3. Cizí osoby se v bytovém domě Strahov a přilehlé zahradě mohou pohybovat jen se souhlasem domovníka nebo správce objektu.

Článek 5 Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Za čistotu a pořádek ve společných prostorech odpovídá domovník.
2. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken.
3. Nájemci a všechny osoby, které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, na zahradě přiléhající k domu a na přístupových komunikacích.

4. Je nutno důsledně dodržovat dobu nočního klidu, a to od 22.00 do 6.00 hodin. Je třeba omezit hlučnost rozhlasových a televizních přijímačů tak, aby nedocházelo k rušení klidu ostatních obyvatel. Je zakázáno rušit noční klid i jakýmkoliv jiným způsobem.
5. Způsobí-li nájemce nebo jiná osoba mimořádné znečištění společných prostor, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit.
6. V oknech je zakázáno instalovat rámové konstrukce na věšení prádla, televizní a jiné antény.
7. Květiny v oknech a na balkonech musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Umístění květin na chodbách a ve společných prostorách domu musí být schváleno domovníkem.
8. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, takovým způsobem, aby byl zachován pořádek a čistota v okolí popelnic.

Článek 6 Rozsah úhrad a nájemného

1. Nájemné se stanovuje v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu (teplo a TUV, vodné - stočné a el. energie za společné prostory atd.) jsou podrobně uvedeny v Evidenčním listě, který vystaví správce objektu.
3. Zálohy za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně zálohami na jednotlivé služby a jedenkrát ročně budou vyúčtovány správcem objektu dle skutečných nákladů.
4. Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně prostřednictvím sdruženého inkasního střediska.
5. Veškeré náklady v bytě (nájem, služby, spotřeba energie) se hradí do předání bytu správci objektu. Při ročním vyúčtování služeb hradí případné pohledávky dědic po zemřelém nájemníkovi.

Článek 7 Zdravotní péče, sociální služby a hygiena nájemců

1. Nájemci bytového domu Strahov jsou povinni pečovat o osobní čistotu a pořádek v domácnosti. Mohou využít pomoci nejbližších příbuzných nebo terénní pečovatelské služby.
2. Zdravotní péči nájemcům bytového domu Strahov poskytuje jejich ošetřující lékař, popř. jiný odborný lékař, kterého si zajišťují sami.
3. V případě náhlého onemocnění zajišťuje lékařské ošetření rychlá záchranná služba (tel. 155).

4. Nájemci mohou využívat dostupné sociální služby. V případě potřeby se mohou obrátit na sociálního pracovníka při odboru sociálním na Městském úřadě Luhačovice, který jim poskytne potřebné poradenství a pomoc.

Článek 8 Zákaz požívání návykových a toxických látek

1. Je zakázáno požívat alkoholické nápoje v nepřiměřené míře a požívat toxické či jiné návykové látky, v důsledku jejichž užívání by mohlo dojít k porušování domovního řádu, k obtěžování ostatních nájemců domu a případným slovním či fyzickým konfliktům.
2. Zákaz z článku 8 odst. 1 platí i pro rodinné příslušníky, osoby blízké a osoby, které navštěvují nájemce v bytě.
3. Kouření ve společných prostorách a bytech je zakázáno. Před vchodem do bytového domu Strahov je umístěn popelník.

Článek 9 Požární ochrana a bezpečnostní předpisy

1. Nájemci jsou povinni dodržovat všechny bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně. Při mimořádných událostech se řídí pokyny správce objektu, domovníka a platnými směnicemi.
2. Elektrické spotřebiče a prodlužovací kabely, které nejsou vybavením bytového domu Strahov, je možné používat v případě, 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 dále používat propanbutanové nebo lihové vaříče (spotřebiče). Nájemci odpovídají za stav zařízení, která vlastní.
3. Vstupní dveře hlavního vchodu bytového domu Strahov jsou opatřeny zámekem, který lze zvenku otevřít pouze klíčem. Všichni nájemci včetně návštěv jsou povinni dbát, aby byly dveře po celý den zavřeny a byl tak zamezen přístup do domu cizím osobám. Dům uzamyká ve 22:00 hod. domovník.

Článek 10 Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní a provozní řád je závazný pro všechny nájemce, kteří užívají byt v bytovém domě Strahov a je součástí nájemní smlouvy.
2. Správce objektu zajistí trvalé zpřístupnění domovního řádu v objektu Strahov.
3. Tento domovní a provozní řád byl schválen Usnesením Rady města Luhačovice č. 232/R19/2023 dne 16.10.2023 a nabývá účinnosti dne 01.01.2024.

Ing. Marian Ležák
starosta města Luhačovice