

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Zásady řádného užívání bytů a společných prostor pro Dům s pečovatelskou službou WITTHANKA

---

### Úvodní ustanovení

1. Domovní řád stanovuje zásady řádného užívání bytů a společných prostor pro Dům s pečovatelskou službou Witthanka.
2. Pronajímatelem je pro účely tohoto domovního řádu obec Včelná, Husova 212, 373 82 Včelná, IČO 00245607.
3. Nájemcem se rozumí nájemce bytu.
4. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) a předpisy s tím související.
5. Pronajímatel je povinen zajistit dodržování povinností stanovených tímto domovním řádem ve stejném rozsahu u osob, které v domě vykonávají zadanou činnost jako je údržba domu, úklid společných prostor, oprava nebo revize zařízení s vědomím pronajímatele. Pronajímatel odpovídá za dodržování povinností dle tohoto domovního řádu osobami výše uvedenými.
6. Nájemci jsou povinni zajistit dodržování povinností stanovených tímto domovním řádem ve stejném rozsahu u všech osob, které užívají byt s nájemcem, u návštěv nájemce, pracovníků pečovatelské služby a dalších osob, které se zdržují v bytech a společných prostorách v domě s vědomím nájemce. Nájemce odpovídá za dodržování povinností dle tohoto domovního řádu osobami výše uvedenými.
7. V souladu § 49 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, je chov psů a koček v DPS zakázán ze zdravotních, hygienických a bezpečnostních důvodů (riziko alergií, infekcí, úrazů a čištění po zvířatech). Povolena jsou pouze malá zvířata bez hygienických rizik (např. ryby v akváriu) s písemným souhlasem pronajímatele.

### I.

#### Povinnosti nájemce

1. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených v předávacím protokolu, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorách domu a v souladu s nájemní smlouvou. Současně je povinen zajistit řádné užívání i všemi členy své domácnosti. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát o to, aby v domě byl zajištěn ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

2. Nájemce bytu je povinen dodržovat **noční klid od 22:00 do 6:00 hodin**. Nájemce bytu je povinen užívat byt i společné prostory tak, aby nerušil ostatní nájemce zejména nadměrným hlukem (např. z hlučné oslavy), používáním hlučné techniky (např. hlasitou hudbou či vrtáním) apod. Nájemce bytu je též povinen dodržovat dobré mravy v domě. Je povinen se zdržet zejména hádek, vzájemného napadání, slovních urážek apod.
3. Nájemce bytu je povinen byt i společné prostory udržovat v čistotě.
4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu svého bytu.
5. Nájemce je též povinen hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení.
6. Nájemce bytu **nesmí provádět stavební úpravy** bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě **bez předchozího souhlasu pronajímatele**, a to ani na svůj náklad. V případě nedodržení této zásady může pronajímatel požadovat odstranění provedených změn. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.
7. Nájemce bytu je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě či domovníku domu vstup do bytu za účelem provedení kontroly řádného užívání bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
8. Nájemce bytu je při přijímání osob do své domácnosti povinen postupovat v souladu s nájemní smlouvou a Občanským zákoníkem. Přijme-li nájemce bytu nového člena své domácnosti, je nájemce bytu povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li tak nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že závažně porušil svoji povinnost. Jestliže nájemce bytu ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 1 měsíc, spojené s obtížnou dostupností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost včas pronajímateli a současně označit osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce bytu zajistí pronajímateli možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; nemá-li takovou osobu nájemce bytu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
9. Nájemce bytu nesmí odebírat elektrickou energii a vodu ze společných prostor.
10. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele ukládat jakékoliv předměty do společných prostor domu (chodba, schodiště, podesta apod.). V případě porušení této povinnosti nájemcem bytu, nedojde-li ke zjednání nápravy po písemném upozornění pronajímatele zveřejněném v domě, budou na náklady nájemců bytů věci odvezeny a zlikvidovány. Nájemce bytu nesmí využívat společných prostor domu k pobytu a bivakování.

11. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem pronajímatele. V případě umístění květináčů nebo truhlíků s květinami na venkovní parapety bytu nutno zajistit tyto proti pádu vhodným a bezpečným způsobem.
12. Nájemce bytu nesmí zřizovat individuální rozhlasové a televizní antény.
13. Nájemce bytu nesmí skladovat hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.
14. V případě havárie je nájemce bytu povinen neprodleně kontaktovat pronajímatele.
15. K hlavnímu uzávěru vody, kanalizačním čistícím prostorům a podobným zařízením, pokud jsou umístěny ve společných prostorách domu, musí být vždy zajištěn přístup.
16. Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, musí předem zajistit u pronajímatele, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým nájemcům bytů včas oznámeno.
17. Nájemce bytu odpovídá za odbornou instalaci domácích spotřebičů zejména ledniček, praček, příp. sušiček tak, by nedocházelo ke zhoršení technického stavu bytu a domu.
18. Nájemce bytu je povinen dbát dodržování požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví a hygienických předpisů v bytě a ve společných prostorách.  
**Ve všech vnitřních prostorách platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm!**
19. Nájemce bytu smí odkládat domovní odpad pouze do určených nádob, přitom dbá na zamezení šíření hmyzu a hlodavců. Do nádob nesmějí být vyhazovány předměty náležející do tříděného odpadu. Dále nesmějí být odkládány nepotřebné věci okolo těchto nádob.
20. Žádné předměty nesmějí být vyhazovány a žádné tekutiny nesmějí být vylévány z oken.
21. Nájemce bytu je **povinen zamykat dveře hlavního vchodu** vždy při svém příchodu nebo odchodu z domu.
22. Při ztrátě klíčů je nájemce povinen z bezpečnostních důvodů tuto skutečnost neodkladně ohlásit pronajímateli, který mu zajistí předání nových klíčů na jeho náklady.
23. Nájemce bytu dbá pokynů pronajímatele.

## II.

### Povinnosti pronajímatele

1. Základní povinnosti pronajímatele upravuje Občanský zákoník v platném znění a předpisy s tím související.

## **2. Pronajímatel je povinen v rámci pořádku a čistoty v domě zajistit:**

- ✓ úklid společných prostor domu;
  - ✓ funkční osvětlení společných prostor domu, zvláště schodiště;
  - ✓ provádění oprav technických zařízení a zařizovacích předmětů umístěných ve společných prostorách domu;
  - ✓ po větších opravách v domě zajistit úklid společných prostor, schodiště, střechy, prostoru před domem apod.
3. Pronajímatel není povinen provádět takovou údržbu ani opravy, jejichž potřeba vznikla nedbalostí nebo nedodržením povinností uživateli bytů. V případě, že nájemce nebo nájemci, kteří nemovitost nebo byt poškodili, potřebné opravy a údržbu ani po upozornění pronajímatele neprovedou, pronajímatel zajistí zjednání nápravy na jejich náklady.
4. Pronajímatel je povinen provádět opravy a údržbu bytu, zařizovacích předmětů v bytě umístěných, které byly nájemci jako součást bytu pronajaty, pouze v rozsahu vyplývajícího z právních předpisů.

### **III.**

#### **Pečovatelská služba**

1. Pečovatelská služba je poskytována dle individuální potřeby nájemce bytu.
2. Nájemce bytu je povinen umožnit pracovníkům pečovatelské služby přístup v dohodnutém čase i nezbytných případech.

### **IV.**

#### **Společné prostory**

1. Společné prostory – společenská místnost s terasou, společenská místnost bez terasy, chodby včetně sezení a toalety na chodbách – slouží všem nájemcům bytů

### **V.**

#### **Závěrečná ustanovení**

Hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Jednání, která naplňují skutkovou podstatu přestupku, budou postihována podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, a příslušných vyhlášek obce Včelná.

Domovní řád je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 24. 2. 2026

Obec Včelná  
Miroslava Stránská, starostka obce