



---

# Domovní řád

## I. Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád upravuje a stanoví základní pravidla a zásady chování a vzájemného soužití obyvatel Domu s pečovatelskou službou v obci Hodonice okr. Znojmo, Obecní 404 (dále jen „DPS“) k zabezpečení domovního pořádku v DPS a spokojeného života všech jeho obyvatel.
- 2) DPS je organizační složkou obce Hodonice, Obecní 287, okr. Znojmo (dále jen „pronajímatel“).
- 3) Vedení DPS zajišťuje vedoucí DPS.
- 4) Domovní řád je předpis, který definuje pravidla soužití občanů v DPS, jako údržbu domovního majetku, využívání služeb a užívání společných prostor a zařízení.
- 5) Nájemce nájemního bytu v DPS (dále jen „nájemce“) je nájemce v obecním bytu zvláštního určení a je povinen dodržovat tento domovní řád a užívat nájemní byt v souladu s „**Pravidly pro užívání nájemního bytu v Domě s pečovatelskou službou v Hodonicích**“ (dále jen „Pravidla pro užívání nájemního bytu“).
- 6) Pravidla pro užívání nájemního bytu jsou samostatnou přílohou a nedílnou součástí tohoto domovního řádu.
- 7) Řídit se tímto domovním řádem jsou povinny všechny osoby, které se v DPS nacházejí.
- 8) Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi osobami v DPS je stanovena příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

## II.

### Opravy a údržba objektu DPS

- 1) Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy objektu DPS.
- 2) Pronajímatel zajišťuje dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací, které sjedná za účelem řádné údržby nebo potřebné opravy objektu DPS.
- 3) Pronajímatel není povinen provádět údržbu a opravy objektu DPS, které provádí dle pravidel pro užívání nájemního bytu nájemce.
- 4) Pronajímatel není povinen provádět údržbu a opravy objektu DPS, jejichž potřeba vznikla z příčin, které prokazatelně zavinil nájemce bytu nebo osoba, která ho navštívila, osoba vykonávající službu, práci apod. (dále jen jako „jiná osoba“).

## III.

### Pořádek a čistota v DPS a na přístupových komunikacích

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách DPS a na přístupových komunikacích.
- 2) Za pořádek a čistotu ve společných prostorách DPS a na přístupových komunikacích odpovídají pověřené osoby provádějící úklid.
- 3) Nájemci nebo jiné osoby mají povinnost udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách DPS a na přístupových komunikacích.
- 4) Způsobí-li nájemce nebo jiná osoba mimořádné znečištění společných prostor nebo přístupové komunikace, je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit, jinak bude provedeno pronajímatelem na její náklady.

## IV.

### Zajištění pořádku a čistoty v DPS a na přístupových komunikacích

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit:
  - a) mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepech (min. 2 x týdně dezinfekčním prostředkem),
  - b) čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny,
  - c) čištění chodníků a cest přilehlých k nemovitosti (odmetání nečistot, odstraňování sněhu a náledí atd.),
  - d) čisticí a dezinfekční prostředky, které budou uloženy odděleně na policích v odvětrané úklidové místnosti,

- e) střídání čisticích a dezinfekčních prostředků s různými aktivními látkami po 14 dnech.
- 2) Vedoucí DPS provádí dohled nad prováděním úklidových prací a bezpečným používáním čisticích a dezinfekčních prostředků s různými aktivními látkami.

## **V.**

### **Pořádek na přilehlých pozemcích DPS**

- 1) Nájemce nesmí provádět jakékoliv terénní úpravy a osazování stromů, keřů, rostlin atd. na přilehlém pozemku DPS bez souhlasu vedoucího DPS.
- 2) Nájemce nebo jiné osoby mají zakázáno:
- a) odhazovat odpady na přilehlých pozemcích DPS mimo míst k tomu určených,
  - b) vyhazovat jakékoliv věci z oken a balkónů. To platí zejména pro vyhazování zbytků potravin za účelem krmení zvířat.

## **VI.**

### **Užívání společných prostor a zařízení v DPS**

- 1) Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení v DPS mimo nájemních prostor, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
- 2) Při užívání společných prostor, zařízení a vybavení DPS jsou nájemci bytů povinni plnit povinnosti uložené pronajímatelem na základě právních předpisů na úseku hygieny a bezpečnosti práce a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti požární ochrany.
- 3) Ve všech prostorách DPS je zakázáno kouření a zacházení s otevřeným ohněm.
- 4) Větrání bytů do společných prostor DPS je zakázáno.
- 5) U společných zařízení DPS, jakými jsou hlavní uzávěry vody, plynu, přívodní vedení elektrické energie, kanalizační čisticí vstupy a jiná podobná společná zařízení, pokud jsou ve společných prostorách DPS, musí být vždy zajištěn volný přístup.
- 6) Oprávněná osoba, která uzavřela v odůvodněných případech v budově DPS uzávěry vody, plynu nebo vypnula přívod elektrické energie apod., musí zajistit, aby jejich opětovné otevření nebo zapnutí bylo všem uživatelům včas oznámeno.
- 7) Použití el. energie ze zásuvek ve společných prostorách DPS, je bez souhlasu vedoucího DPS zakázáno.
- 8) Vedoucí DPS má povinnost na stav společných prostor a zařízení v DPS dohlížet.

## **VII. Klubovna**

- 1) Klubovna, jako společenská místnost, je volně přístupná všem nájemcům v neomezeném čase.
- 2) Nájemce:
  - a) odpovídá za své zde uložené a odložené věci,
  - b) je povinen udržovat zde pořádek a čistotu, neshromažďovat odpadky a v případě např. konání oslavy, výroby dekorací apod. uvést vše do původního stavu,
  - c) může v odůvodněných případech klubovnu uzamknout na nezbytně nutnou dobu pouze za předpokladu, že skutečnost předem ohlásí všem nájemníkům a dojde mezi nimi ke vzájemné dohodě, jinak je uzamčení klubovny zakázáno.

## **VIII. Nakládání s odpady**

- 1) Nájemce je povinen denně soustřeďovat odpad podobný komunálnímu odpadu do popelnicových nádob na vyhrazeném místě.
- 2) Nájemce nebude ukládat do popelnicových nádob odpad vyřaditelných složek komunálního odpadu, kterými jsou dle systému plast, papír, nápojové kartony, kov, sklo, biologicky rozložitelný odpad, textil, nebezpečný odpad a objemný odpad. Tyto složky jsou v systému ukládány do zvláštních nádob na vyhrazeném místě.
- 3) Systém třídění odpadu je v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s Obecně závaznou vyhláškou obce Hodonice OZV č. 2/2017 v platném znění.
- 4) Nájemce bude při ukládání odpadu v prostoru pro uložení popelnicových a zvláštních nádob udržovat pořádek a čistotu.
- 5) Pronajímatel zajišťuje vyprázdnění popelnicových a zvláštních nádob svozovou firmou dle pravidelných svozových termínů.

## **IX. Otevírání a zavírání DPS**

- 1) Ke vstupu do budovy DPS je určen výhradně hlavní vchod v bytové části domu.

- 2) Hlavní vchod bytové části DPS je opatřen elektrickým vrátným. Po dohodě všech nájemníků lze provádět pevné zamykání klíčem od určité hodiny večerní do určité hodiny ranní.
- 3) Používat vchod komerční části DPS v I. NP je povoleno pouze v pracovních dnech a to v dopoledních hodinách. Odpoledne a o víkendu je z bezpečnostních důvodů průchod komerční částí zakázán.
- 4) Komerční částí DPS v I. NP se rozumí prostory lékařských ordinací a čekáren (praktický lékař pro děti a dorost, praktický lékař pro dospělé, ženský lékař – gynekolog a zubní lékař).

## **X.**

### **Klíče a jejich užívání**

- 1) Každý nájemce má právo:
  - a) na 1 ks - klíč od hlavních vstupních dveří do DPS,
  - b) na 2 ks - klíč od nájemního bytu,
  - c) na 1 ks - klíč od přepážek na svém podlaží a ostatních společných prostor.
- 2) V případě ztráty klíče nebo klíčů je nájemce povinen toto bezodkladně nahlásit vedoucímu DPS a uhradit všechny vzniklé náklady na opětovné zajištění bezpečného užívání DPS.
- 3) Náhradní klíče od všech nájemních bytů jsou uloženy a zabezpečeny u vedoucího DPS.
- 4) Vedoucí DPS nebo jím pověřený pracovník (pečovatelka) může náhradní klíč použít bez souhlasu a přítomnosti nájemníka pouze v mimořádných případech, jakými jsou náhlé zhoršení zdravotního stavu nájemníka, havárie zařízení apod.
- 5) Před vstupem do nájemního bytu je vedoucí DPS nebo jím pověřený pracovník (pečovatelka) povinen zajistit přítomnost další nezúčastněné osoby (svědka).
- 6) Důvody vstupu do nájemního bytu a jméno přítomné nezúčastněné osoby budou následně uvedeny v protokolu. Protokol bude sepsán a uložen u vedoucího DPS.
- 7) Nájemce je povinen po zániku nájmu odevzdat vedoucímu DPS všechny klíče, které obdržel, bez náhrady.

## **XI.**

### **Osvětlení v DPS**

- 1) Pronajímatel je povinen v DPS zajistit hospodárné osvětlení všech vchodů, schodišť, chodeb a přístupových komunikací k DPS podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
- 2) V případě poruchy dodávky el. energie je pronajímatel povinen neprodleně zajistit obnovení dodávky el. energie nebo nouzové osvětlení všech vchodů, schodišť a chodeb v DPS.
- 3) Nájemce je povinen zhasnout světlo po užití vchodu, schodiště, chodby nebo jiných společných prostor, které nejsou opatřeny automatickým zhasínáním.

## **XII.**

### **Soužití nájemců**

- 1) Nájemci nebo jiné osoby mají povinnost:
  - a) dbát na to, aby v DPS bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nerušené užívání nájemního bytu, společných prostor a zařízení,
  - b) sek sobě vzájemně chovat snášenlivě, ohleduplně a tolerantně,
  - c) se vzájemně neobtěžovat nadměrným hlukem.
- 2) Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hod. do 06:00 hod.
- 3) V době nočního klidu je zakázáno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost narušující režim nočního klidu.
- 4) Nájemce má v době nočního klidu povoleno užívat televizního a rozhlasového přijímače, avšak pouze v takové míře, aby nedocházelo k rušení nočního klidu ostatních nájemců.

## **XIII.**

### **Čištění, vyvěšování a ukládání věcí mimo nájemní byt**

- 1) Ve společných prostorách DPS (chodby, schodiště, klubovna apod.) není dovoleno čistit obuv, šatstvo nebo vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty.
- 2) Čištění, vyklepávání a vytřepávání je povoleno pouze na místech k tomu určených.
- 3) Čištění mimo určený prostor je přípustné pouze při kartáčování šatů na balkonech (lodžích) obrácených do dvora (ne však nad hlavami procházejících osob).

- 4) Prostor určený pro čištění, vyklepávání a vytřepávání musí osoba, která prostor znečistila, neprodleně uvést do pořádku.
- 5) V oknech a na balkonech (lodžích) obrácených do ulic nesmí nájemce nebo jiná osoba vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámové konstrukce na věšení prádla nebo jiná zařízení (např. satelitní antény apod.).
- 6) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí nájemce zabezpečit proti pádu. Při zalévání musí dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony v nižších patrech.
- 7) Nájemce nebo jiná osoba nesmí vyvěšovat nebo ukládat nečisté, nevzhledné a zapáchající věci nebo předměty na balkony (lodžie) a okna.
- 8) Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení DPS ve společných prostorách domu je dovoleno pouze se souhlasem vedoucího DPS.

#### **XIV. Zvířata v DPS**

- 1) Chování zvířat v DPS a na přilehlých pozemcích není bez souhlasu vedoucího DPS dovoleno.
- 2) Nájemce, který má souhlas k chování zvířete, nebo jiná osoba, která přijde do DPS se zvířetem, je povinna:
  - a) zamezit volnému pobíhání zvířete ve společných prostorách DPS,
  - b) dbát na to, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory a přilehlé pozemky DPS a tím zajistit dodržování hygienických pravidel, čistoty a bezpečnosti ostatních nájemců,
  - c) zajistit, aby zvíře neobtěžovalo ostatní nájemníky nadměrným hlukem.

#### **XV. Návštěvy nájemců**

- 1) Nájemce může ve svém nájemním bytě přijímat krátkodobé návštěvy.
- 2) Krátkodobou návštěvou se rozumí návštěva mezi 6. hodinou ranní a 22. hodinou večerní.
- 3) Návštěvy dlouhodobější (přespání v bytě nájemce) je nutno předem nahlásit vedoucímu DPS.
- 4) Návštěva je povinna dle čl. I. bodu 7 dodržovat tento domovní řád a pravidla pro užívání bytu v DPS.
- 5) Návštěva v případě nedodržení nebo porušení ustanovení čl. XV. bodu 4 tohoto domovního řádu bude vedoucím DPS, pečovatelkou nebo osobou podle jiného právního předpisu (např. Policií České republiky) vykázána z budovy DPS.

- 6) Jméno a příjmení vykázané osoby a důvody vykázaní budou následně uvedeny v protokolu. Protokol bude sepsán a uložen u vedoucího DPS.

## XVI.

### Zdravotní péče a hygiena obyvatel DPS

- 1) Zdravotní péče je přednostně zajišťována praktickým lékařem, který se nachází v komerční části DPS v I. NP. Při výběru a registraci u jiného praktického lékaře tento přichází pouze na návštěvu ohlášenou samotným pečovaným.
- 2) Nájemci jsou povinni pečovat o osobní hygienu, čistotu osobního prádla, oděvů a obuvi. Pokud tuto péči nezvládají sami, jsou jim nápomocni nejbližší příbuzní nebo pečovatelka.

## XVII.

### Pečovatelská služba

- 1) Pečovatelská služba se provádí za úplatu na základě platné „**Smlouvy o poskytování pečovatelské služby**“ dle platných předpisů (zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MPSV ČR č. 505/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
- 2) Pečovatelská služba zajišťuje nájemcům v DPS běžnou hygienickou péči, některé jednoduché ošetřovatelské úkony, běžný úklid, mytí oken, nákupy, pochůzky, praní a žehlení prádla, dovoz obědů a jiné úkony dle písemné dohody s příjemcem pečovatelské služby.
- 3) Činnost pečovatelské služby zajišťují dvě pracovnice pečovatelské služby z povolání, které jsou povinny řídit se platným pracovním řádem pronajímatele, svěřené úkoly plnit svědomitě a o skutečnostech, o nichž se dozví při výkonu svého povolání, zachovávat mlčenlivost.
- 4) Úhrada za pečovatelskou službu se provádí hotově za každý uplynulý kalendářní měsíc v předem dohodnutém termínu.
- 5) Pronajímatel je oprávněn za neuhrazení provedených pečovatelských služeb vypovědět nájemci smlouvu o poskytování pečovatelské služby pro její závažné porušení a dlužnou částku vymáhat soudně.
- 6) Pečovatelská služba je zajišťována na požádání:
  - a) v pondělí od 7.00 hodin do 15.30 hodin,
  - b) v úterý až čtvrtek 07.00 hodin do 16.00 hodin,
  - c) v pátek od 7.00 hodin do 14.00 hodin.



- 7) Poskytování úkonů pečovatelské služby zaniká:
- a) Vypovězením smlouvy o poskytování pečovatelské služby na žádost nájemce,
  - b) vypovězením smlouvy o poskytování pečovatelské služby ze strany pronajímatele,
  - c) odchodem nájemce do jiného zařízení,
  - d) úmrtím nájemce.

#### **XVIII.**

##### **Odchod nájemce do jiného zařízení**

- 1) Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že bude potřebovat celodenní péči jiné osoby, projedná starosta obce Hodonice, jako odpovědná osoba na straně pronajímatele(dále jen „starosta obce“),s rodinnými příslušníky možnosti následné péče v zařízení poskytující odpovídající sociální služby nebo zdravotní péči (ústav sociální péče apod.).
- 2) Péči o nájemce (mimo pracovní dobu pečovatelské služby) v době, než bude umístěn do jiného zařízení, jsou dle svých schopností a možností povinni zajistit nejbližší příbuzní nájemce.

#### **XIX.**

##### **Úmrtí nájemce**

Úmrtí nájemce oznamuje vedoucí DPS nebo starosta obce ústně nebo telefonicky osobě blízké uvedené v osobním spisu nájemce.

#### **XX.**

##### **Prádelna**

- 1) Prádelnou se rozumí prostory, které jsou v rámci pečovatelské služby určeny k praní a žehlení prádla nájemců.
- 2) Službu v prádelně zajišťuje pečovatelka, která zodpovídá:
  - a) za bezpečný provoz prádelny a údržbu všech prostor prádelny,
  - b) za kvalitní vyprání a vyžehlení prádla,
  - c) za to, aby nedošlo k znehodnocení nebo záměně prádla jednotlivých nájemců, tj. každému žadateli služby je jeho prádlo vypráno jednotlivě,
  - d) za to, že je donesené prádlo roztříděno (tmavé, světlé apod.) a následně vypráno,
  - e) za to, že se vyprané a vyžehlené prádlo nebude skladovat, ale bude po ukončení prací předáno nájemci.

**XXI.**  
**Stravování nájemníků**

- 1) Stravováním příjemců pečovatelské služby se rozumí zajištění snídaní, obědů, svačin a večeří dle potřeb nájemce.
- 2) Snídaně, večeře a svačiny jsou zajišťovány formou nákupů potravin dle přání nájemce. Jídlo si připraví nájemce sám, nebo ho může připravit po dohodě pečovatelka.
- 3) Obědy jsou zajištěny formou rozvozu obědů v uzavřených jídlonosičích, kdy roznášku obědů do bytů zajišťuje na požádání pečovatelka.
- 4) Jídlonosiče jsou majetkem nájemce. Ten má povinnost je udržovat v čistotě tak, aby nedocházelo při manipulaci s jídlem k porušování hygienických zásad a dbát na jejich zřetelné označení.
- 5) Za dodržování čistoty dopravního prostředku, přepravek, nákupních tašek apod., ve kterých se jídlo převáží a přenáší, odpovídají osoby pověřené k zajištění stravování příjemců (pečovatelka, řidič).

**XXII.**  
**Doručování a informace v DPS**

- 1) Pošta a důchody jsou doručovány přímo jednotlivým nájemcům do vlastních rukou.
- 2) Informační a komerční sdělení (reklamy) se vyvěšují na nástěnce ve vstupní chodbě do DPS, a to pouze se svolením vedoucího DPS.

**XXIII.**  
**Připomínky a stížnosti**

- 1) Se svými připomínkami, náměty a stížnostmi se nájemci obrací na vedoucího DPS a pečovatelky nebo je uvedou písemně do „Knihy přání a stížností“, která je uložena v klubovně.
- 2) Pokud nejsou nájemníci s projednáním nebo řešením vzniklé situace spokojeni, mohou celou záležitost projednat se starostou obce.

**XXIV.**  
**Spory**

Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude je řešit přestupková komise dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, pokud není stanovena příslušnost řešení soudu či jiného orgánu.

**XXV.**  
**Závěrečné ustanovení**

- 1) Domovní řád je v písemné formě k dispozici u starosty obce, u vedoucího DPS a na nástěnce ve vstupní chodbě do DPS.
- 2) Opakované porušení ustanovení tohoto domovního řádu je závažným porušením nájemní smlouvy, kdy je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci nájem nájemního bytu podle příslušného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 3) Vedoucí DPS je povinen prokazatelně informovat nájemce o nabytí účinnosti a následných změnách tohoto domovního řádu.
- 4) Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem svého schválení zastupitelstvem obce Hodonice.
- 5) Domovní řád byl řádně schválen zastupitelstvem obce Hodonice na svém zasedání č. 30 dne 26.4.2017, usnesením č. 10/30.

V Hodonicích dne 27.4.2017

.....  
Bc. Pavel Houšť  
starosta obce

.....  
Jana Procházková  
vedoucí DPS