

Městys Višňové
Dům s pečovatelskou službou
Sp. zn.: KE-15/2011

DOMOVNÍ ŘÁD

Domu s pečovatelskou službou městyse Višňového

I. Organizační zařazení domu s pečovatelskou službou

1. Dům s pečovatelskou službou (dále jen DPS), je podle § 10. zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů tzv. domem zvláštního určení.
2. Organizačně je DPS zřízen a spravován Úřadem městyse ve Višňovém,
3. DPS je samostatně stojící budovou v lokalitě Rajčule. Budova je tvořena třemi patry. Součástí jsou kuchyňka s jídelnou, pronajímané provozovny; vně budovy příjezdová plocha pro lékaře, garáž, venkovní přírodní koutek s posezením.

II. Určení, účel a užití DPS

1. Nájemní byty v domě s pečovatelskou službou, dále jen DPS, jsou určeny pro osoby s českou státní příslušností, kteří dosáhli starobního nebo plného invalidního důchodu a jejich celkový stav nevyžaduje ošetřovatelskou zdravotní péči.
2. Do DPS nemohou být přijaty osoby trvale upoutány na lůžko, osoby postižené psychózami a psychiatrickými poruchami, jejichž vlivem ohrožují sebe nebo své okolí (alkoholici, psychopati s rysy nesnášenlivosti a asociálním jednáním apod.). Dále pak osoby trpící přenosnými chorobami a osoby, které by svými povahovými vlastnostmi narušovaly soužití v DPS.
3. Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že bude potřebovat celodenní péči druhé osoby, domluví se starosta s rodinnými příslušníky na následné péči např. (umístění v zařízení poskytující odpovídající sociální služby nebo zdravotní péči). Do té doby zajistí péči v DPS (mimo pracovní dobu pečovatelské služby) nejbližší příbuzní dle možností vlastními silami.
4. Byty v DPS jsou byty v domě zvláštního určení a nedochází u nich k převodu práva nájmu na jiné osoby. Nájemce si nesmí do svého bytu vzít podnájemníka. Nájemce může ve svém bytě přijímat krátkodobé návštěvy. Pro návštěvy delší než 5 dní je nutno vyžádat si souhlas starosty městyse. Nájemce zodpovídá za to, že tato návštěva bude respektovat Domovní a Provozní řád DPS.
5. Při přebírání bytu jakož i při jeho odevzdávání, musí být byt vyklizený, vymalovaný, v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení. Byt po zemřelém (odstěhovaném) nájemníkovi musí být vyklizen nejpozději do 1 měsíce. Byt bude předán nájemcem nebo pozůstalým po zemřelém vymalovaný, vyklizený a v čistém stavu. Veškeré náklady v bytě (nájem, služby, spotřebu energie) hradí až do fyzického předání správci bytů nájemce nebo pozůstalý po zemřelém.
6. Jednotlivé byty jsou vybaveny pouze základním vybavením. Každý nájemce je povinen si byt vybavit na vlastní náklady. Nábytek i ostatní vybavení bytu musí být v provozuschopném, čistém a v rozsahu běžného užívání stanoveném hygienicky nezávadnému stavu.
7. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce dle zákona v rozsahu stanoveném v příloze č.1, která je nedílnou součástí Domovního řádu. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na majetku městyse nebo v bytě na vlastní náklady. Opravy na majetku spravovaném městysem (v budově) způsobené nájemci, má pronajímatel právo rozúčtovat (náklady spojené s odstraněním) 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 pověřenému zástupci správy domu (starostovi), aby provedl prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné a předem sjednané době.
9. V DPS není nájemcům dovoleno chování žádného zvířete. Výjimku může povolit starosta.
10. Právo užívat byt zanikne:
 - a) úmrtím jediného nájemce
 - b) uplynutím doby, je-li nájem sjednán na dobu určitou
 - c) na vlastní žádost nájemce na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a

nájemcem

d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu obsažených § 711 odst.1 Občanského zákoníku. V případech, kdy nájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje a neplní svoje povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a Domovního řádu.

III. Rozsah úhrada nájemného a poskytovaných služeb

1. Za užívání bytu v DPS hradí nájemce úhradu formou měsíčního nájemného za podlahovou plochu, vybavení bytu a poskytované služby (zálohové platby: teplo, společná elektřina, ohřev vody, úklid, výtah, STA. Zálohy na spotřebu elektrické energie v bytě si každý nájemce hradí samostatně. Vodné a stočné hradí nájemce samostatně dodavateli.

2. Nájemcům DPS se poskytují za úhradu úkony pečovatelské služby (dále jen PS). Rozsah služeb je stanoven ve Smlouvě o poskytování PS. Služby zajišťuje pracovníce pečovatelské služby CSS Znojmo za úhradu dle sazebníku pečovatelské služby.

IV. Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení v DPS mimo bytů, se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu, (jízdní kola, nábytek, obuv apod.) ve společných prostorách, pokud tyto nebyly k tomu určeny, není dovoleno.

2. Sklepní místnost – jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, musí nájemce učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.) nebo zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců. V době mrazů musí být sklepní okénka zavřená. Uživatelé sklepa jsou povinni zavírat přístupové dveře.

V. Zajištění pořádku čistoty v domě a okolí

1. Za čistotu a pořádek v DPS odpovídá uklízečka. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv věcí z oken a balkónů. To platí zejména pro vyhazování zbytků potravin za účelem krmení zvířat.

2. Nájemci a všechny osoby, které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přístupových komunikacích. Nájemce nesmí provádět jakékoliv úpravy a osazování terénu v okolí domu bez souhlasu starosty.

3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nájemce nebo jiná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude provedeno na jejich náklady.

4. Na balkónech a oknech je zakázáno instalovat rámové konstrukce na věšení prádla. Sušit prádlo na balkónech je přípustné pouze do výšky zábradlí.

5. Na balkónech je zakázáno instalovat televizní a jiné satelitní antény bez souhlasu starosty, za splnění všech uložených podmínek.

6. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání, musí nájemce dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Umístění květin na chodbách a ve společných prostorech DPS musí být schváleny vedoucí PS. Květiny nesmí být umísťovány v prostoru chráněné únikové cesty, nesmí bránit ve výhledu z oken, úklidu na chodbách a musí být řádně ošetřeny proti mšicím a dalším škůdcům.

7. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, takovým způsobem, aby byl zachován pořádek a čistota v okolí kontejnerů.

8. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.

VI. Zdravotní péče a hygiena obyvatel DPS

1. Nájemci DPS jsou povinni pečovat o osobní hygienu, čistotu osobního prádla, oděvů a obuvi. Pokud tuto péči nezvládají sami, jsou jim nápomocni nejbližší příbuzní nebo pečovatelka.

2. Zdravotní péči poskytuje nájemcům DPS jejich obvodní praktický lékař popř. zastupující praktický lékař. V případě náhlého onemocnění zajišťuje ošetření nájemce lékařská pohotovostní služba.

VII. Zajištění pořádku a čistoty v bytech DPS

1. Za čistotu a pořádek v bytě odpovídá nájemce.
2. Nájemce je povinen starat se a udržovat v čistotě vybavení bytu (kuchyňská linka, sporák, sprchový kout, atd.) a využívat je pouze k účelům tomu určeným.
3. Nájemce je povinen udržovat svůj byt tak, aby nedocházelo ke skladování a shromažďování věcí, které by mohly narušovat společné soužití nájemníků v DPS, ohrožovat je na zdraví a životě.
4. Nájemce je povinen udržovat koupelnu a sociální zařízení v čistém a hygienicky nezávadném stavu (řádně splachovat WC, prolévat odpady vodou aby nedocházelo k jejich vysychání a tím k šíření zápachu).

VIII. Zajištění bytu v době delší nepřítomnosti nájemce, klíče od bytů DPS

1. Pronajímatel doporučuje nájemci v době nepřítomnosti vždy řádně uzamknout byt a v případě delší nepřítomnosti, nahlásit místo (adresu) pobytu popř. tel. kontakt na osobu blízkou. Dále se nájemníkům v těchto případech doporučuje:

- zastavení hlavního přívodu vody
- vypnutí elektrického jističe v bytě

Tato opatření zajistí nájemce, pověřená osoba nebo pracovníci pečovatelské služby.

2. Klíče – každý nájemce obdrží při předání bytu klíč od hlavního vchodu, 2x klíč od bytu a 2 klíče od poštovní schránky. Nájemce může požádat za úhradu (dle faktury) o zhotovení dalšího klíče od jeho bytu. Klíč od hlavního vchodu má každý nájemce jeden a je určen pouze pro potřebu nájemce. Každá ztráta klíčů musí být písemně ohlášena.

3. Městys má zhotovené generální klíče od bytů DPS, které jsou uloženy u uklízečky. Generální klíče se využívá pouze pro potřeby kontroly zařízení, ohrožení života nebo zdraví, na požádání nájemníka, náhlé opravy nebo havárie a vždy se o této skutečnosti vypracuje zápis.

IX. Soužití obyvatel, kulturní zájmová a společenská činnost

Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nerušené obývání bytu (dbát na přiměřenou hlasitost televizních a radiových přijímačů), společných prostor a zařízení. Vzájemně se k sobě chovat snášenlivě, ohleduplně, tolerantně a podle svých možností si pomáhat. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 7.00 hod.

Nájemci DPS se mohou zúčastňovat kulturně společenského života v DPS podle svých zájmů, schopností, sil a také společných akcí pořádaných v rámci domova pro seniory.

X. Požární ochrana a bezpečnostní předpisy

1. Nájemci musí zachovávat všechny bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně. Při mimořádných událostech se řídí pokyny příslušných pracovníků a směrnicemi (požární poplachové směrnice).

2. V budově je zakázáno kouření ve všech společných prostorách, provozních místnostech, chodbách a zacházení s otevřeným ohněm v celé budově včetně bytů.

3. Elektrické spotřebiče, prodlužovací kabely, které nejsou vybavením DPS, je možné používat jen, jestliže odpovídají příslušným normám s poučením o obsluze dle návodu.

Je přísný zákaz používat elektrické spotřebiče, které nejsou schváleny výrobcem a používání propanbutanové nebo lihové vařiče (spotřebiče). Nájemci odpovídají za stav těchto zařízení a jejich pravidelnou revizní prohlídku.

4. Nájemci DPS jsou povinni umožnit přístup do bytových jednotek pověřenému pracovníkovi - uklízečka, starosta za účelem kontroly protipožárních opatření.

XI. Připomínky, stížnosti

Se svými připomínkami, náměty a stížnostmi se nájemci obrací na uklízečku. Pokud nejsou s projednáním nebo řešením situace spokojeni obrátí se přímo starostu.

XII. Závěrečná ustanovení

Domovní řád je k dispozici u starosty městyse, uklízečky a na nástěnce ve vstupním vestibulu. Ustanovení tohoto domovního řádu je závazné pro všechny nájemce v bytech DPS.

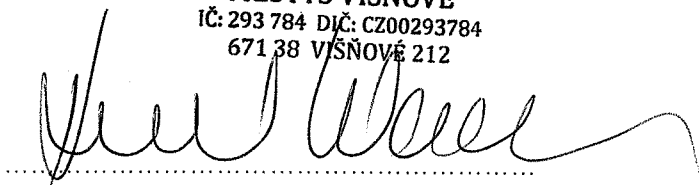
Schvalovací ustanovení

Domovní řád DPS Višňové schválilo zastupitelstvo na svém 7. zasedání dne 3. 3. 2011.

Višňové: 3. 3. 2011

Platnost: 1. 4. 2011

MĚSTYS VIŠŇOVÉ
IČ: 293 784 DIČ: CZ00293784
671 38 VIŠŇOVÉ 212



Mgr. Vladimír Korek - starosta

Příloha č. 1 **Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

Příloha č. 1

- Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce podle zvláštního předpisu. Tím je nařízení vlády č. 258/1995Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Veškeré opravy v rozsahu **do 500,-- Kč** hradí nájemce bytu. V případě oprav, jejichž finanční náročnost převyšuje tuto částku, vládní nařízení přímo vyjmenovává, které z oprav hradí vlastník a které nájemce bytu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny

/nařízení vlády 258/1995 Sb./

- 1) *za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.*
- 2) *podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:*
 - a) *opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt*
 - b) *opravy jednotlivých částí oken, dveří, jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií*
 - c) *výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,*
 - d) *výměna uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku*
 - e) *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,*
 - f) *opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.*
- 3) *za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn, a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění."*

1. Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah a podlahových krytín, a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství byt včetně balkónů. Pokud se však prokáže, že podlaha nebo podlahová krytina je po dlouholetém (řádném) užívání opotřebena, a že je nutná celková oprava, má nájemce právo na bezplatné provedení výměny.

2. Opravy jednotlivých částí oken a dveří – jednotlivou částí okna se rozumí i celé křídlo, pokud není třeba celé okno vyměnit.

Povinnosti nájemce hradit veškeré opravy, jako jsou např.:

- zasklení jednotlivých částí i celého okna, bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy
- opravy zasklených i dřevěných dveří
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů
- opravy a výměny kliky, štítku, tlačítka, západek ventilací, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů, kolejniček atd.
- výměny těsnění oken a dveří
- opravy rolet a žaluzií

3. Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také na jejich výměnu.

4. Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Nájemce nehradí výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

5. Nájemce hradí opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Náklady na přecejchování podružných vodoměrů na teplou vodu, vždy po čtyřech letech. Nájemce nehradí výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního topení.

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a, které hradí pronajímatel

Sporáky elektrické: drobné opravy, které hradí nájemce

- opravy a výměny plotýnek, vařidlové desky
- výměna dvířek u pečící trouby, výměna dna trouby
- výměna závěsů dvířek trouby, skel ve dvířkách trouby
- výměna topných spirál, držáků horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy výměny vypínačů elektrického proudu, opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu, výměny plechů, pekáčů a roštů
- uvedení do provozu

větší opravy, které hradí pronajímatel

- výměna pečící trouby nebo celého elektrického sporáku

Infrazáříče: drobné opravy, které hradí nájemce

- výměna přívodní šňůry
- oprava a výměna termostatu

větší opravy, které hradí pronajímatel

- výměna celého topného tělesa

Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně:

drobné opravy, které hradí nájemce

- drobné opravy příčlí, dvířek, výměny skel
- výměny úchytek, kování, klik, zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu, nástřiky dřezu

větší opravy, které hradí pronajímatel

- výměna dřezu u kuchyňské linky
- výměna pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměna dveří nebo celých křidel u kuchyňské linky

Sanitární zařízení: drobné opravy, které hradí nájemce

- oprava a výměna výtokového ventilu – kohoutku
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, klozetové nádrže apod.
- opravy odpadního a přeladného ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek, růžic, táhel, podpěr
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír
- opravy a výměny splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměna kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety

- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

větší opravy, které hradí pronajímatel

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy (vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty – opravy hradí nájemce, ale výměnu pronajímatel)
- oprava prasklého potrubí např. mezi dřezem a stoupačkou, vybouráním a zazdění příčky. V případě, že je byt vybaven dálkovým (ústřední) vytápěním nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže poškození vlivem jeho neodborného či nešetrného zacházení.

Za drobnou opravu se také považují náklady na další cejchování (přecejchování) podružného bytového vodoměru na studenou vodu (dodaného do bytu nákladem pronajímatele), které nepřesáhnou 500,- Kč.

Úhrada nákladů za vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřních částí oken, vestavěných a zabudovaných skříní) je tato úhrada vždy věcí nájemce, když jde o opravu nátěrů nebo jejich úplnou obnovu.