

Město Adamov
Městský úřad v Adamově
Pod Horkou 101/2
679 04 Adamov

Domovní a provozní řád

Domu s pečovatelskou službou
na ul. Komenského 328/1 v Adamově
(dále i „DPS“)

Článek I Organizační zařazení

- 1) **Vlastníkem Domu s pečovatelskou službou** na adrese Komenského 328/1, 679 04 Adamov jako objektu určeného k bydlení na p.č. st. 1116 k.ú. Adamov je dle LV č. 10001 **Město Adamov, Pod Horkou 101/2, 679 04 Adamov.**
- 2) **Město Adamov, Pod Horkou 101/2, Adamov, odbor sociálních a správních věcí Městského úřadu Adamov (dále jen odbor SSV) zajišťuje zejména:**
 - a. podklady pro přidělování bytů v DPS,
 - b. provoz kanceláře (tj. šatny a zázemí pečovatelek) včetně přilehlých prostor určených pro výkon pečovatelské služby v prostorách tohoto domu s jejich vybavením (WC, koupelna, místnost před vstupem do šatny, společné WC, prádelna, sušárna, kuchyň a společenská místnost)
 - c. terénní pečovatelskou službu v rozsahu sepsané smlouvy o poskytnutí sociální péče u nájemců bytů v DPS,
 - d. plní další povinnosti dle tohoto řádu.
- 3) **Město Adamov, Pod Horkou 101/2, Adamov, odbor správy majetku města Městského úřadu Adamov (dále jen odbor SMM) zajišťuje zejména:**
 - a. podklady pro uzavírání nájemních vztahů k bytům v DPS a jejich ukončení,
 - b. úklid společných prostor v DPS,
 - c. úklid venkovních prostor kolem DPS, zejména sečení trávy a posyp chodníků v případě náledí,
 - d. plní další povinnosti dle tohoto řádu.
- 4) **ADAVAK s.r.o., Nádražní 455, Adamov (dále jen ADAVAK s.r.o.) jako správce tohoto bytového domu zajišťuje zejména:**
 - a. správu a údržbu domu a bytových jednotek,
 - b. nepřetržitou havarijní službu
 - c. plní další povinnosti dle tohoto řádu.

Článek II

Určení, účel a užití DPS

- 1) **Dům s pečovatelskou službou** je domem, ve kterém jsou dle platného znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) **nájmy bytů zvláštního určení**.
- 2) **V Domě s pečovatelskou službou v Adamově je celkem 27 bytů**, z toho 10 je s bezbariérovou úpravou bytu, 6 bytů o velikosti 2+1, 21 bytů o velikosti 1+1 s rozlohou od 34,80 m² do 51,66 m².
- 3) V DPS se nachází i kancelář a zázemí Pečovatelské služby města Adamova a pracovnice úklidu v DPS, které slouží výhradně pro potřeby těchto zaměstnanců.
- 4) **Nájemní byty v DPS jsou určeny** těm, kdo splní **Pravidla pro poskytování nájmu bytů v Domě s pečovatelskou službou v majetku Města Adamova** v platném znění a komu byt na základě doporučení pracovní skupiny přidělí Rada města Adamova.
- 5) **Nájemní vztahy** se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zejména pak § 2300, § 2301 a dalšími a rovněž uzavřenou nájemní smlouvou.
- 6) **Byt po zemřelém nájemníkovi musí být vyklizen nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k úmrtí nájemce.** Byt bude předán pozůstalými po zemřelém vyklizený a čistě vybílený. Náklady na energie a služby uhradí pozůstalí až do dne předání vyklizeného bytu správci.

Článek III

Rozsah a úhrada poskytovaných služeb

- 1) **Za užívání bytu v DPS platí nájemce** měsíční úhradu stanovenou v evidenčním listu, který je součástí nájemní smlouvy. Vyúčtování nákladů za služby a uhrazených záloh za služby jednotlivými nájemci bytu provádí firma ADAVAK s.r.o. dle platných předpisů.
- 2) **Užívání a placení výtahu se vztahuje na všechny obyvatele DPS.** Servis výtahu a veškeré opravy provádí firma Otis a.s.
- 3) **Elektrickou energii** odebíranou v užívané bytové jednotce si každý nájemce hradí samostatně na základě smlouvy s dodavatelem energie.
- 4) Město Adamov jako vlastník bytů udržuje podle platného znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. **Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle platného nařízení vlády 308/2015 Sb.**
- 5) Jako **službu sociální péče** lze nájemcům v DPS poskytnout zejména pečovatelskou službu na základě § 40 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu smlouvy, která je uzavřena na základě zjištěných a individuálních potřeb zájemce o tuto službu.

Článek IV

Pobyt mimo DPS

- 1) **Uvažuje-li nájemce o delší nepřítomnosti ve svém bytě** (např. při návštěvě příbuzných, rekreaci, plánovaném pobytu v nemocnici, lázních apod.), **je nezbytné ve vlastním zájmu nahlásit předem vedoucí odboru SSV předpokládanou dobu nepřítomnosti**, zejména za účelem zastižení a podání zprávy pro případ mimořádných událostí a neočekávaných poruch v bytě.
- 2) Při delší nepřítomnosti je nájemce povinen zajistit svůj byt tak, aby nemohlo dojít ke škodám (zejména odpojení elektrického vařiče, příp. dalších elektrických spotřebičů ze zásuvky, zastavení přívodu vody, zajištění zavření oken, zhasnutí světel, atd.).
- 3) V případě delší hospitalizace nájemce je toto zajištění bytu podle odstavce 2) povinna provést osoba blízká/rodina, která má do bytu po dohodě s nájemcem přístup.
- 4) Po dobu pobytu nájemce mimo DPS se úhrada nájemného včetně záloh za služby nesnižuje.

Článek V

Používání čipů a klíčů

- 1) **Ke vstupu hlavním i vedlejším vchodem do DPS se musí použít čip**, který se přiloží k prostoru u tabla společných zvonků a kterým lze dveře bez použití klíče při vstupu do domu otevřít. Přesnou evidenci vydaných čipů zajišťuje a jejich předáním v počtu **2 čipy na byt (v případě užívání bytu dvěma nájemci 3 čipy na byt)** je pověřen příslušný pracovník odboru SMM. V případě ztráty čipu musí být tato ztráta příslušnému pracovníkovi odboru SMM nájemcem nebo jeho rodinným příslušníkem nejpozději do 3 pracovních dnů nahlášena. **Nahlášená ztráta čipu nebo nepředání příslušného počtu čipů při vrácení bytu nebo potřeba vydání vyššího počtu čipů** (např. dalším rodinným příslušníkům) **podléhá povinnosti úhrady na náklady nájemce či pozůstalém po nájemci**. Čipy získají kromě nájemců bytů i dohodnuté složky integrovaného záchranného systému, dohodnutí zaměstnanci města, správce domu a další osoby dle protokolu o předání čipů.
- 2) **Kromě čipů lze vstup do budovy zajistit prostřednictvím klíče**. Klíče jsou totožné ke všem vstupům do budovy (hlavní vchod, boční vchod, vchod v přízemí) a obdrží je po vzájemné dohodě zejména pečovatelky, správce domu, vybraní zaměstnanci města a další osoby dle protokolu o předání klíčů. **Klíč nemají k dispozici nájemníci bytů**.
- 3) **Každý nájemce bytu obdrží při převzetí bytu kromě čipů minimálně 1 ks klíče od dveří ke svému bytu. Výměnu FAB ke dveřím svého bytu má každý nový nájemce z důvodu vlastní bezpečnosti možnost si provést sám, a to na vlastní náklady. V tom případě je jeden z takto nově vyrobených klíčů povinen předat pracovníci v sociálních službách do úschovy nejpozději do 3 pracovních dnů od jeho výměny.**

Klíč bude použit pouze pro případ nouzové situace (neočekávaná porucha, zabouchnutí dveří apod.). O použití klíče v těchto mimořádných případech bude sepsán krátký záznam do evidenční knihy se zdůvodněním, kdy, kým a z jakého důvodu byl klíč použit. Po jeho použití bude znovu bezpečně uložen. Na tyto případy

se vztahují i tzv. pravidla pro řešení nouzových a havarijních situací v pečovatelské službě.

- 4) Každý **nájemce bytu obdrží dále 1 klíč od poštovní schránky**. Nevrácení klíče od poštovní schránky podléhá povinnosti tento zámek od poštovní schránky na náklady toho, kdo klíč nevrátil vyměnit a předat k němu novému nájemci všechny klíče.
- 5) **Vybraní nájemci, kterým byly předány do užívání klíče od konkrétní místnosti v DPS** (bývalá kancelář vedle schránek sloužící nyní jako **sklad** na zahradní nářadí a bývalá ústředna v přízemí DPS sloužící nyní jako společný **sklep**), jsou povinni tyto klíče při ukončení potřeby tuto místnost využívat nebo při odevzdání bytu rovněž vrátit a takto využívané prostory osobními věcmi vyklidit.
- 6) **Klíč od společenské místnosti v DPS** je odborem SSV předán vybraným nájemcům v DPS, kteří za něj odpovídají a mohou jej zapůjčit k využití dalším nájemcům. Klíč od této místnosti má rovněž odbor SSV z důvodu kontroly využívání počítače v této místnosti a z důvodu konání voleb v této místnosti. Další využívání společenské místnosti stanoví článek IX. tohoto předpisu.
- 7) **Zcela samostatně je řešen a zamykán i vstup ke kanceláři PS a do kanceláře PS**, a to samostatným pokynem vedoucí odboru SSV k pohybu v prostorách budovy a kanceláře DPS. Klíče od těchto prostor jsou předávány na základě protokolu o užívání klíče.
- 8) Klíče od **všech společných prostor v DPS** jsou k dispozici v kanceláři pečovatelské služby. Tyto jsou nejčastěji využívány ke vstupu do sušárny za účelem usušení prádla. **Přístup k nim mají pouze pracovníce pečovatelské služby nebo úklidu v DPS.** Zapůjčení klíčů od sušárny nájemcům bytů v DPS evidují pracovníce pečovatelské služby a odpovídají za to, že po usušení prádla v něm nájemce klíč od sušárny zase vrátí. O těchto klíčích se v kanceláři DPS vede samostatná evidence.
- 9) **Při předání bytu bude zkontrolováno, zda nájemce nebo pozůstalý po zemřelém všechny takto získané čipy a klíče vrátil.** O předání a vracení čipů bude vedena evidence na odboru SMM a o předání a vracení klíčů bude vedena evidence na odboru SSV.

Článek VI Zdravotní opatření

- 1) **Nájemci bytu pečují** o svoji osobní čistotu a čistotu svých osobních věcí v rámci základních hygienických zásad, v bytě pravidelně větrají a starají se o zařízení tohoto bytu a užívají byt k účelu, ke kterému je určen. Vlastní nábytek je možno nastěhovat jen čistý a hygienicky nezávadný. Odpadky a smetí není dovoleno odhazovat z oken nebo balkonových dveří do prostor kolem domu, k tomuto účelu slouží kontejnery na domovní odpad. K udržení pořádku jsou jim nápomocni nejbližší příbuzní, případně v rámci dohodnutého úkonu úklid a údržba domácnosti i pečovatelská služba. V případě podezření na to, že základní hygienická pravidla nejsou dodržována (hromadění odpadu, zápach, nevyužívání bytu předepsaným způsobem apod.), jsou oprávněni pracovníci odboru SSV a SMM provést v bytě kontrolu a nájemci musí tuto kontrolu umožnit. V případě zjištění závad užívaného bytu bude nájemce upozorněn na povinnost tyto závady odstranit, kdy odborné odstranění hygienických závad hradí uživatel bytu. V případě neuposlechnutí výzvy, jejímž následkem mohou vzniknout

závažné škody nebo obtíže pronajímateli tohoto bytu nebo jiným osobám, které v tomto domě bydlí, lze toto jednání považovat za porušení povinnosti nájemce dle § 2291 občanského zákoníku s možností výpovědi nájemní smlouvy.

- 2) **Zdravotní péči zajišťuje nájemcům DPS jejich praktický, případně jiný lékař.** V případě náhlého onemocnění nebo úrazu zajišťuje ošetření lékařská pohotovostní služba, důležitá telefonní čísla jsou zveřejněna na nástěnce v DPS.
- 3) **Změní-li se zdravotní stav nájemce** bytu během jeho užívání natolik, že již nesplňuje podmínky pro další samostatný pobyt v DPS, neboť potřebuje komplexní péči jiné osoby a ani za pomoci pečovatelské služby a rodiny se již nemůže bezpečný pobyt pro nájemce v jeho bytě zajistit stejně jako by tímto bydlením hrozilo riziko ostatním nájemcům bytů v DPS, je třeba situaci nájemce řešit například jeho umístěním ve zdravotnickém zařízení nebo v zařízení sociálních služeb.

Článek VII

Provozní a bezpečnostní opatření

- 1) **Ke vstupu do DPS slouží hlavní vchod, u kterého jsou schránky pro jednotlivé nájemce domu. Ke vstupu do DPS lze použít i boční vchod.** U obou těchto vchodů je umístěn panel se zvonky na jednotlivé nájemce a pracovníce pečovatelské služby. **Oba tyto vchody je třeba řádně zavírat a nenechávat dveře od nich otevřené,** pokud zrovna nedochází k větrání domu a společných prostor z důvodu úklidu. **Dveře se však z důvodu úniku nesmí nikdy zamykat.** U vstupu oběma těmito vchody do DPS je umístěn dohlížecí kamerový systém. Tento systém se řídí Směrnicí pro činnost městského kamerového systému dohlížecího systému Města Adamov v platném znění.
- 2) Vstup do budovy je možný i dveřmi označenými jako východ v přízemí, ale pouze klíčem a tento vchod je trvale uzamčen. Může být použit jako východ na zahradu či k věšákům s prádlem jen za přítomnosti pečovatelky, která jej zase řádně uzamkne nebo může být použit jako přístup k hlavnímu uzávěru vody příslušnými pracovníky firmy ADAVAK s.r.o. či složkami integrovaného záchranného systému.
- 3) V DPS se bez pozvání nájemců, s jejich vědomím nebo s vědomím správce domu firmy ADAVAK s.r.o., odboru SMM nebo SSV nesmí pohybovat žádné cizí osoby. **V DPS je zákaz nabízení jakéhokoliv zboží nebo služeb.**
- 4) **Vstup do bytu není možný bez souhlasu nebo vědomí nájemníka, který byt užívá.** Výjimku mohou tvořit vedle složek integrovaného záchranného systému i pracovníci pečovatelské služby, odboru SMM nebo firmy ADAVAK s.r.o. **v případech mimořádných situací, ohrožení na zdraví, nutnosti lékařského zásahu, havárie zařízení, protipožárního zásahu** apod. Nájemci jsou odpovědní za svoje i svěřené předměty ve svých bytech, které používají k bydlení. Ztráta nebo poškození svěřených předmětů a zařízení bytů musí být neprodleně nahlášena firmě ADAVAK, s.r.o., stejně jako závady v bytě. Nájemci jsou povinni užívat zařízení, příslušenství a vybavení bytů jen k účelu určenému a v míře odpovídající obvyklému používání a chovat se tak, aby nedocházelo k poškozování, rozkrádání či jinému znehodnocování majetku.
- 5) Stejně zásady dodržují i ve vztahu k majetku spoluobyvatel. Za škody způsobené zaviněným jednáním odpovídají v rozsahu obecně závazných právních předpisů. **V případě podezření hrozícího nebezpečí jsou nájemci povinni neprodleně na ně**

upozornit, a to v bytě i ve společných prostorách v DPS. Důležitá čísla pro tento účel jsou zveřejněna na nástěnce v DPS.

- 6) **Nájemci bytů v DPS musí zachovávat všechny bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně. V budově je zakázáno kouření** ve všech společných a provozních místnostech a na chodbách. V budově je zakázáno zacházet s otevřeným ohněm nebo rozdělávat oheň v její blízkosti.

Článek VIII Soužití obyvatel

- 1) **Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nerušené obývání svých bytů** (zejména dbát na přiměřenou hlasitost radiových a televizních přijímačů) a užívání společných zařízení a prostor i okolí domu.
- 2) **Doba nočního klidu se stanovuje od 22 hodin do 6 hodin.** V této době musí být zachován v DPS klid, zejména je nutno ztlumit zvuk televizorů a radiopřijímačů, omezit pohyb po chodbách a omezit používání hlavního osvětlení a výtahu.
- 3) **Pohyb návštěv a zvláště malých dětí na zahradě DPS** je povolen pouze v doprovodu nájemce DPS, který bude odpovědný za jejich bezpečnost a za to, že chování návštěvy nenaruší klid ostatních obyvatel.
- 4) **Volný pohyb zvířete po chodbách nebo areálu DPS je zakázán** a jeho pohyb na zahradě je možný pouze na vodítku.

Článek IX Kulturní, zájmová a společenská činnost

- 1) **Pro kulturní a společenské vyžití nájemců a jejich zájmovou činnost slouží společenská místnost DPS.** Tato místnost je uzamčena a klíče jsou k dispozici u pověřených osob z řad nájemníků DPS. Tento klíč bude na vyžádání jiným nájemníkům zapůjčen. Po ukončení pobytu ve společenské místnosti je povinnost každého, kdo si klíč zapůjčil zhasnout světla a vypnout přijímače, zavřít okna, místnost opět řádně uzamknout a klíč okamžitě po ukončení pobytu vrátit.
- 2) **Využití společenské místnosti a jejího příslušenství pro soukromé účely nájemce** (rodinná oslava apod.) a jiné návštěvy než jenom nájemce DPS je možné po dohodě s odborem SSV za podmínek dodržení pořádkových a bezpečnostních opatření stanovených v tomto řádu. Nájemník, který použil pro soukromé potřeby společenskou místnost je povinen vše uvést do původního stavu.
- 3) **Použití společenské místnosti a jejího příslušenství pro účely jiných organizací** (např. MKS) je možné jen po předchozí dohodě s odborem SSV za podmínek dodržení pořádkových a bezpečnostních opatření stanovených v tomto předpise.
- 4) **Společenská místnost a její příslušenství je určena i ke konání voleb** jako volební místnost volebního okrsku č. 2 ve městě Adámově, přičemž vstup do volební místnosti je pouze přes hlavní vchod do budovy DPS. Po ukončení voleb je třeba místnost uvést do původního stavu.
- 5) **Pro práci s počítačem,** který je umístěn ve společenské místnosti DPS, platí pro nájemce DPS následující pravidla:

Každý uživatel, který bude počítač využívat, se zapíše do přiloženého sešitu, který bude k dispozici u počítače.

Do tohoto sešitu vyznačí, kdo počítač využíval, dobu, kterou na počítači strávil a v případě, že použil CD, USB flash disk nebo jiné přídavné zařízení do PC, tuto skutečnost vyznačí rovněž do sešitu.

V případě jakékoliv závady, která vznikne v průběhu práce s počítačem nebo u zjištění poruchy při jeho spuštění je třeba tuto skutečnost telefonicky nahlásit odboru SSV.

V případě, že dojde k zavirování počítače neoprávněným stahováním souborů nebo použitím souborů na CD, USB flash disku nebo dojde k takové poruše počítače, která byla zaviněna špatným užíváním, mohou být náklady na případnou přeinstalaci nebo opravu počítače vyúčtovány tomu, kdo tuto situaci zavinil.

Ve společenské místnosti je umístěna i malá tiskárna, kterou mohou využívat nájemníci v DPS stejným způsobem.

Využití tohoto počítače i tiskárny je pro obyvatele DPS zdarma.

Velká tiskárna s dalšími funkcemi zn. 2506ci je zde umístěna pouze pro účely Pečovatelské služby města Adamova a je zakázáno jakékoliv její používání obyvateli DPS či jinými osobami než pracovníci této služby.

Článek X Závěrečná ustanovení

- 1) Tento Domovní a provozní řád je k dispozici na odboru SSV, na odboru SMM, u firmy ADAVAK, s.r.o. a je vyvěšen na viditelném místě v DPS.
- 2) Tento Domovní a provozní řád je spolu Předávacím protokolem a Evidenčním listem součástí každé nájemní smlouvy.
- 3) Domovní a provozní řád byl schválen na 4. zasedání Rady města Adamova konaném dne 14. 12. 2022.

Článek XI Zrušovací ustanovení

Tento domovní a provozní řád ruší Domovní a provozní řád Domu s pečovatelskou službou na ul. Komenského 1 v Adamově ze dne 26.7.2010, který byl schválen na 105. zasedání Rady města Adamova konaném dne 26. 7. 2010 a nabyl účinnosti dne 1. 8. 2010 včetně dodatků č. 1 a dodatku č. 2 k tomuto předpisu.

Jiří Němec
místostarosta



Bc. Roman Pilát, MBA
starosta