**Domovní řád**

# **ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

* 1. Vila Harcov je účelovým zařízením, které slouží k poskytnutí přechodného nájmu studentům a dalším osobám v rámci volné lůžkové kapacity. Vila se nachází na adrese Svobodova 397, 464 15, Liberec XV.
  2. Kontakt:

1. e-mail: [info@vilaharcov.cz](mailto:info@vilaharcov.cz)
2. mob.: +420 731 514 458
3. webové stránky: [www.vilaharcov.cz](http://www.vilaharcov.cz)
   1. Domovní řád upravuje podmínky nájmu ve vile Harcov. Ustanovení tohoto Domovního řádu je povinen dodržovat každý host, nájemce a osoby, které se pohybují v prostorách Vily Harcov.
   2. Podmínky nájmu jsou upraveny tímto Domovním řádem, Nájemní smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a českým právním řádem.

# **PODMÍNKY NÁJMU**

* 1. Nájem ve vile je poskytováno na základě nájemní smlouvy.
  2. K nájmu musí být každý řádně přihlášen. Za tímto účelem je nájemce povinen poskytnout své osobní údaje (předložit svůj občanský průkaz nebo platný cestovní pas).
  3. Právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem se řídí Nájemní smlouvou, která se uzavírá před zahájením nájmu.

# **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

* 1. Nájemce má právo užívat prostory, které mu byly vyhrazeny k nájmu, včetně vybavení pokoje v rozsahu, který je vyvěšen v každém pokoji, jakož i užívat společné prostory Vily Harcov a využívat služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
  2. Nájemce je zejména povinen:

1. užívat řádně prostory, které mu byly poskytnuty k nájmu, jakož i společné prostory vily,
2. seznámit se s následujícími dokumenty: Domovní řád, Ceník náhrad škod a tyto dokumenty jsou k dispozici na webových stránkách vily Harcov ([www.vilaharcov.cz](http://www.vilaharcov.cz), případně na vyžádání u správce vily),
3. hradit včas a v plné výši nájemné dle ustanovení Nájemní smlouvy,
4. vyžádat si písemné povolení od správce vily v případě, že má zájem používat na pokoji jiné spotřebiče, než těch, které slouží k osobní hygieně a nabíjecích zařízení pro mobilní telefony, notebooky, tablety a podobná elektrická zařízení,
5. nahlásit pronajímateli do 5 pracovních dnů od předmětné skutečnosti změnu osobních údajů,
6. oznámit bezodkladně pronajímateli nutnost provedení oprav v prostorách vyhrazených nájemci,
7. počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nájemce ani pronajímatele,
8. způsobenou nebo zjištěnou škodu bezodkladně oznámit pronajímateli. Náhrada škody způsobené nájemcem se řídí platným Ceníkem náhrady škod,
9. prokázat se při vstupu do budovy jakýmkoliv průkazem totožnosti (občanským průkazem, pasem, řidičským průkazem) vždy, je-li o to pracovníkem pronajímatele požádán,
10. zachovávat principy občanského soužití, dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 06:00 hod., respektovat práva a potřeby ostatních nájemců a zdržet se jednání, které by mohlo ohrozit bezpečnost osob a majetku, či narušit pořádek a klid ve Vile Harcov nebo jinak zasahovat do práv jiných osob,
11. šetřit elektrickou energií, vodou, teplem. Při odchodu z pokoje zkontrolovat a vypnout elektrické spotřebiče, osvětlení a vodovodní baterie,
12. dodržovat předpisy protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické, pokyny pro užívání vodovodního a elektrického zařízení,
13. minimálně jednou týdně kontrolovat el. nástěnku na stránkách pronajímatele [www.vilaharcov.cz](http://www.vilaharcov.cz) a
14. v poslední den nájmu, nejpozději do 12:00 vyklidit pokoj a předat klíč od uklizeného pokoje správci vily
    1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele:
15. provádět stavebnětechnické nebo jiné podstatné změny (vč. přemisťování nábytku či vynášení inventáře z pokoje) v prostorách přidělených mu nájemní smlouvou,
16. používat v prostorách Vily Harcov vlastní spotřebiče, s výjimkou spotřebičů sloužících k osobní hygieně, a nabíjecích zařízení pro mobilní telefony, notebooky, tablety a podobná elektrická zařízení, bez získání písemného povolení od pronajímatele,
17. přenechat vědomě prostory vyhrazené mu k nájmu jiné osobě,
18. uvádět adresu vily Harcov jako místo podnikání,
19. přechovávat ve vile, byť přechodně, jakékoliv zvíře,
20. přestěhovat se na jiný pokoj.
    1. Nájemce má dále právo:
21. obdržet klíče od pokoje,
22. přijímat návštěvy za podmínek stanovených tímto Domovním řádem,
23. předkládat pronajímateli návrhy a připomínky ke všem otázkám, týkající se života ve vile.
    1. Veškeré elektrospotřebiče může nájemce používat jen tehdy, pokud jsou v bezvadném technickém stavu a používá je na základě návodu výrobce. Při jakékoliv závadě je nájemce ihned povinen vyřadit elektrický spotřebič z provozu a zajistit na své náklady jeho odbornou opravu. Nájemce smí spotřebič napojit jen přímo do zásuvky 220V. Pokud je nutno použít prodlužovací šňůru, musí být její použití schváleno pronajímatelem.
    2. Pravidelný úklid pokoje zahrnuje:
24. denně:

* vynášet odpadky před budovu do k tomuto účelu sloužících nádob,
* řádně větrat pokoj,
* provést základní úklid v koupelně a na WC, udržovat čistotu a hygienu po každém použití,
* kontrolovat, zda se nesvítí zbytečně nebo zda neteče zbytečně voda, neprotéká WC apod.,
* po každém použití kuchyňky tuto po sobě důkladně uklidit

1. uvedení pokoje do původního stavu před vystěhováním, tj.:

* umýt dveře,
* umýt povrch skříněk, stolů, poliček a ostatního nábytku,
* umýt podlahy v celém pokoji
  1. Dále je zakázáno vnášet a konzumovat v prostorách Vily Harcov alkoholické nápoje ve větším množství a kouřit a rozdělávat otevřený oheň v prostorách Vily Harcov a v jejím bezprostředním okolí.

# **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

* 1. Pronajímatel je povinen:

1. odevzdat nájemci prostory vyhrazené mu k nájmu ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem. Při předání prostor bude s nájemcem uzavřen „Záznam o předání pokoje“ a při odevzdání prostor „Záznam o převzetí pokoje“ s popisem stavu, ve kterém je pokoj nájemcem přebírán, resp. odevzdáván,
2. dbát na odstranění oznámených závad bez zbytečných průtahů,
3. dbát na odstranění oznámených škod bez zbytečných průtahů. Nájemci může dle „Ceníku náhrady škod“ uložit povinnost náhrady nákladů s tím spojených, pokud bylo nájemci způsobení škody prokázáno,
4. dodržovat Domovní řád,
5. vyvěsit Domovní řád na viditelném místě,
6. zajišťovat pořádek a čistotu ve společných prostorách vily,
7. umožnit na vyžádání nájemce seznámit se na místě před podpisem smlouvy s předpisy uvedenými v čl. 4.2, písm. b).
8. bezodkladně informovat nájemce o všech významných skutečnostech týkající se vily Harcov, které se nájemce bezprostředně dotýkají.
   1. Pronajímatel je oprávněn změnit prostory vyhrazené nájemci a přidělit mu jiné:
9. na žádost nájemce,
10. v případech provozní potřeby; provozní potřebou se rozumí též optimalizace využití lůžkové kapacity vily.

V takovém případě bude mezi účastníky uzavřen dodatek ke smlouvě s uvedením nového čísla pokoje. Změna prostor nájmu na základě provozní potřeby nesmí být nájemci na újmu. Nesouhlasí-li nájemce se svým přesunem z důvodu provozní potřeby, je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy.

* 1. Pronajímatel je dále oprávněn:

1. odstoupit od nájemní smlouvy za podmínek stanovených zmíněnou smlouvou,
2. vstoupit po zaklepání do prostor nájemce, má-li podezření, že zde dochází k porušování Domovního řádu (včetně podezření na nedodržování minimálního standardu úklidu dle Domovního řádu) či za účelem zjištění totožnosti přítomných osob. Při kontrolní činnosti nemohou být dotčeny osobní věci nájemce bez jeho přítomnosti.
   1. Pronajímatel má i další práva a povinnosti, stanoví-li tak nájemní smlouva či Domovní řád.

# **VNITŘNÍ ŘÁD**

* 1. Pokoj a společné prostory mohou být užívány pouze k účelu, k němuž jsou určeny. Při převzetí pokoje (při uzavření Nájemní smlouvy) je povinností studenta překontrolovat stav pokoje a jeho vybavení a zařízení a případné závady ihned po převzetí vyznačit zápisem do knihy závad umístěné v kanceláři správce vily, případně neprodleně učinit písemné ohlášení o poškození, které odevzdá v správci vily nebo osobě tím pověřené; pronajímatel tento rozsah závad bez zbytečného odkladu přešetří. Pokud takové ohlášení při zahájení nájmu není podáno, má se za to, že pokoj nájemce převzal bez závad; případně dodatečně zjištěné závady a škody budou předepsány k náhradě všem spolubydlícím na pokoji, kteří jsou v tomto smyslu odpovědni společně a nerozdílně.
  2. Noční klid je stanoven na dobu od 22:00 hod. – 06:00 hod. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v této době neobtěžoval nájemce jakýkoliv hluk nebo zápach.
  3. Návštěvy na pokojích nelze přijímat proti vůli spolubydlících.
  4. Návštěvy nacházející se ve vile v době nočního klidu (tj. od 22:00 hod. – 06:00 hod.) stávají se hosty, pokud to má nájemce předem odsouhlaseno se spolubydlícím, který není přítomen a propůjčí pro tento účel svoje lůžko.
  5. Výše úhrady za přenocování hostů za 1 noc je stanovena v následující výši: Cena 400,- Kč / osoba / den. Nájemce, který si platí celý pokoj (2 lůžka) pro sebe, může pozvat návštěvu bezplatně. Nájemce, který si platí celý pokoj pro sebe, nesmí druhé lůžko poskytovat dále za úplatu.
  6. V případě neoprávněného přenocování má pronajímatel právo požadovat úhradu částky dle předchozího odstavce a pokutu ve výši 1000 Kč. Za neoprávněné přenocování se považuje takové přenocování, které nebylo oznámeno správci vily.
  7. Nájemce odpovídá po dobu návštěvy za dodržování Domovního řádu návštěvou či hostem. Porušení ustanovení Domovního řádu návštěvou a hostem je považováno za porušení Domovního řádu nájemcem.
  8. Bydlení osob, které nejsou nájemci, je zakázáno.
  9. Nájemci se musí chovat tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem nebo zápachem.

# **BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ NÁJEMCE**

* 1. V rámci ochrany bezpečnosti a zdraví je nájemce povinen:

1. dodržovat zásady bezpečného chování ve všech prostorách vily
2. oznámit nájemci závady a nedostatky, které by mohly ohrozit bezpečnou práci pronajímatele a bezpečnost nájemců.
3. neprodleně ohlásit nájemci jakékoliv poranění, ke kterému došlo ve Vile Harcov.
   1. Nájemce nesmí manipulovat, zapínat, vypínat, případně obsluhovat žádné stroje, přístroje a zařízení, které mu nebyly v rámci nájmu přiděleny a s jejichž obsluhou nebyl seznámen.
   2. V případě potřeby je nájemce povinen přivolat rychlou záchrannou službu, policii, hasičský záchranný sbor či jinou složku integrovaného záchranného systému. Dále je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Při oznamování této skutečnosti je nájemce povinen sdělit své jméno, příjmení a veškeré informace o události.

# **Ochrana veřejného pořádku, životního prostředí a čistoty ve venkovních prostorách Vily Harcov**

* 1. Venkovním prostorem budovy se rozumí veškeré prostranství včetně parkovacích a travnatých ploch kolem vily.
  2. Na venkovním prostranství je zejména zakázáno:

1. odhazovat papíry, nedopalky cigaret, obaly, lahve, vyklepávat smetí a prach, zbytky jídel a jiný odpad mimo sběrné nádoby,
2. vylepování nabídek, inzerátů, plakátů a jiných tiskovin mimo k tomuto účelu určených míst. Umísťování poutačů a reklam je povoleno jen s předchozím souhlasem pronajímatele,
3. poškozovat omítky budov a podobných ploch nápisy, malováním a škrábáním,
4. poškozovat, přenášet nebo ničit veřejně prospěšná zařízení, dopravní a orientační značky, veřejné osvětlení, zábradlí, květinovou a ostatní výzdobu, odpadkové koše a sběrné nádoby na odpadky, do kterých nesmí být házeny nedopalky cigaret a hořící zápalky; jejich obsah nesmí v nich být spalován,
5. mytí osobních aut,
6. rozdělávání ohně

# **DORUČOVÁNÍ, ZVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ**

# Strany spolu komunikují těmito způsoby:

# osobně prostřednictvím správce vily. Pokud v rámci této komunikace přebírá nájemce jakoukoliv písemnost, její převzetí potvrdí svým podpisem. Odepření převzít písemnost má účinky doručení (o odepření musí být pořízen záznam) nebo

# prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučenou zásilkou na jeho doručovací adresu; má se za to, že na území České republiky byla zásilka doručena třetí pracovní den po odeslání,

# prostřednictvím elektronické pošty na e-mail [info@vilaharcov.cz](mailto:info@vilaharcov.cz), ze strany pronajímatele a e-mail nájemci, který bude uveden v záhlaví Nájemní smlouvy.

# pronajímatel sděluje některé informace prostřednictvím elektronické nástěnky uveřejněné na stránkách [www.vilaharcov.cz](http://www.vilaharcov.cz)

# **NÁHRADA ŠKODY ZPŮSOBENÉ NÁJEMCEM**

# Nájemce je povinen uhradit škodu, kterou způsobil na vybavení pronajímatele, a to ve výši dle níže přiloženého sazebníku, který tvoří přílohu Domovního řádu.

# Nájemce je škodu na vybavení povinen zaplatit na základě výzvy pronajímatele, ve které bude uveden důvod vedoucí k náhradě škody. Nájemce je škodu povinen nahradit do 7 dnů od doručení vyúčtování, a to buď platbou v hotovosti správci vily, nebo na účet pronajímatele, který je uveden ve Smlouvě o pronájmu.

# Při neuhrazení škody může pronajímatel odstoupit od Nájemní smlouvy.

# **KONTROLNÍ ČINNOST**

* 1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolní činnosti za účelem zjištění dodržování povinností stanovených tímto Domovním řádem, Nájemní smlouvou, hygieny, požárních a bezpečnostních předpisů.
  2. V případě zjištění nedostatku provede příslušný pracovník pronajímatele o provedené kontrole zápis, ve kterém uvede jednotlivá zjištění.
  3. Kontrola stavu pokoje je prováděna v počtu jedné či více osob a před vstupem do pokoje se musí ohlásit zaklepáním. K zabránění bezprostředně hrozícímu nebezpečí není ohlášení před vstupem do obytných prostor povinné (požár, havárie, zranění osob, apod.). Při kontrolní činnosti nemohou být dotčeny osobní věci studenta bez jeho přítomnosti.
  4. Pověření pracovníci v souvislosti s kontrolní činností mají právo:

1. v případě zjištění přítomnosti osoby, která není nájemcem, jsou oprávněni vyzvat ji k odchodu, nejde-li o návštěvu či hosta ve smyslu tohoto Domovního řádu,
2. v případě zjištění porušování povinností ze strany nájemce jsou oprávněni přijmout opatření, které bezprostředně zamezí pokračování tohoto stavu,
3. v případě páchání trestné činnosti nebo při přípravě na konání trestné činnosti přivolat Policii ČR,
4. v případě nedodržování pořádku na pokoji a hygieny písemně vyzvat nájemce k odstranění nedostatků.

# **ZÁVĚREČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ**

* 1. Domovní řád je platný a účinný od 1.9. 2014.

V Liberci dne ………………………….

……………………………………… …………………………………………..

Pronajímatel Nájemce

Příloha č. 1 – ceník náhrady škod

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Druh majetku | Druh škody | Sazba |
| Pracovní stůl | Zničení | 3.000,- Kč |
| Pracovní stůl - deska | Poškození | 600,- Kč |
| Pracovní stůl - zásuvka | Poškození | 300,- Kč |
| Nábytek ostatní | Poškození | dle odborného posouzení |
| Nábytek ostatní | Zničení | Plná cena |
| Přikrývka prošívaná | Ztráta, zničení | 500,- Kč |
| Polštář | Ztráta, zničení | 300,- Kč |
| Povlak na přikrývku | Ztráta, zničení | 200,- Kč |
| Povlak na polštář | Ztráta, zničení | 100,- Kč |
| Prostěradlo | Ztráta, zničení | 190,- Kč |
| Koš odpadkový kbelík | Poškození | 100,- Kč |
| Hasicí přístroj - náplň | Poškození | 800,- Kč |
| Hasicí přístroj | Ztráta - rozpočítání | 1.000,- Kč |
| Celý pokoj | Poškozená malba | 5.000,- Kč |
| Stěna pokoje 1m2 | Poškozená malba | 300,- Kč |
| Stěna pokoje | Díra po hřebíku, rýsováčku, izolepě | 50,- Kč |
| Podlahová krytina | Poškození 1m2 | 1.000,- Kč |
| Dveře pokojové | Prokopnutí, jiné zničení | 1.500,- Kč |
| Dveře pokojové | Poškrábání | 700,- Kč |
| Dveře pokojové | Výměna za nové | Dle ceny nákupu |
| Obraz | Jiné zničení | 400,- Kč |
| Dveřní klika, štít | Poškození | 700,- Kč |
| Klíč | Ztráta | 300,- Kč |
| Vložka FAB | Poškození | 600,- Kč |
| Okno 1 sklo | Rozbití | 2.000,- Kč |
| Kuchyňská deska | Poškození/výměna | 1.300,- Kč/3.500,- |
| Vařič včetně výměny | Zničení | 3.500,- Kč |
| Lednice | Zničení (výměna) | 3.500,- Kč |
| Lednice | Odtržení úchytky | 150,- Kč |
| Lednice | Zničení police | 350,- Kč |
| Koupel. skříňka | Rozbití /rozpočítání | 5. 500,- Kč |
| Zrdcadlo | Rozbití/rozpočítání | 1 000,- Kč |
| Dávkovače mýdla | Rozbití - výměna | 1 200,- Kč |
| Umyvadlo | Poškození/výměna | 800,- Kč/2.500,- Kč |
| WC - mísa | Poškození/výměna | 1.500,- Kč/3.000,- Kč |
| WC - splachovač, nádržka | Poškození | 1.000,- Kč |
| WC - sedací deska | Zničení | 600,- Kč |
| Vodovodní baterie umyvadlová | Poškození | 1.800,- Kč |
| Vodovodní baterie sprchová | Poškození/výměna | 1.500,- Kč/2.500,- |
| Sprchová zástěna | Poškození | 5.000,- Kč |
| Sprchová vanička | Poškození, zničení | 5.000,- Kč |
| Držák toaletního papíru | Poškození | 800,- Kč |
| Koupelnový háček | Poškození | 200,- Kč |
| Světlo | Rozbití | 1 000,- Kč |
| El. zásuvka, dvojzásuvka, vypínač | Poškození | 150,- Kč |
| Židle pojízdná | Zničení/výměna | 1.500,- Kč |
| Postel | Poškození, zničení | 3000,- Kč |
| Matrace | Poškození | 2 500,- Kč |