

ДОГОВОР НА ПРОЖИВАНИЕ

часть: ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОЖИВАНИЯ

в общежитиях Института языковой и профессиональной подготовки Карлова
университета
(в дальнейшем „ОУП“)

I. Права и обязанности нанимателя

1. Наниматель (проживающий) имеет право:

- a) пользоваться помещением, предоставленным ему для проживания, а также совместными помещениями общежития,
- b) пользоваться услугами, предоставление которых связано с проживанием,
- c) пользоваться услугами, связанными с техническим обслуживанием и уборкой комнаты, если наймодателю предоставлен доступ в комнату, и проведению технического обслуживания и уборке не препятствует чрезмерный беспорядок в личных вещах нанимателя,
- d) свободно пользоваться собственными электрическими приборами, предназначенными для личной гигиены или зарядки ноутбуков, мобильных телефонов и подобных приборов, причём пользователь несёт ответственность за их надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатации; прибор должен быть адаптирован для подключения к электрической сети в Чешской Республике,
- e) принимать посетителей в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи,
- f) отказаться от уборки комнаты; такой отказ должен быть подан в письменной форме и должен содержать подписи всех соседей по комнате, дату подписи и должен быть доставлен наймодателю.

2. Наниматель (проживающий) обязан:

- a) надлежащим образом пользоваться предоставленным ему помещением, а также совместными помещениями общежития,
- b) при их использовании вести себя, не подвергая опасности жизнь и здоровье людей, не повреждая имущество, не ограничивая кого-либо из проживающих в его правах и свободах и не нанося вред репутации Карлова университета,
- c) подробно ознакомиться с положениями Договора на проживание (в дальнейшем «Договор»), ОУП, Правилами проживания, действительными для данного общежития, Прейскурантом наймодателя, а также с любыми другими инструкциями для проживающих, опубликованными на информационном табло общежития, и соблюдать все указанные постановления и инструкции,
- d) ознакомиться и соблюдать инструкции по пожарной безопасности в жилом помещении ,
- e) соблюдать указания наймодателя и других лиц, назначенных наймодателем, прежде всего, по требованию предъявить удостоверение личности,
- f) соблюдать тишину в ночное время – в период с 22 до 6 часов,
- g) своевременно производить оплату за проживание в соответствии со статьей IV,
- h) в течение 5 рабочих дней с момента изменения персональных и других данных, указанных в Договоре, неотъемлемой частью которого являются ОУП, являющиеся его приложением , известить об этом наймодателя,
- i) безотлагательно уведомить наймодателя о необходимости проведения ремонта в помещении, отведенном нанимателю для проживания,
- j) вести себя так, чтобы не причинять ущерба имуществу наймодателя и нанимателя, кроме прочего, при уходе закрывать комнату на ключ,
- k) немедленно сообщить наймодателю о нанесенном или обнаруженном ущербе,
- l) заблаговременно сообщить наймодателю о использовании собственных электроприборов, включая необходимые идентификационные и технические данные, за исключением переносных компьютеров (ноутбуки, планшеты и т. д.) и электроприборов, предназначенных для личной гигиены (например, электробритвы и т. д.) или для коммуникации (мобильные телефоны и т.д.); все приборы должны соответствовать действующим техническим стандартам и нормам по безопасности¹ и должны использоваться в соответствии с этими техническими стандартами и другими действующими законодательными актами; наниматель обязан возместить наймодателю ущерб, причиненный в результате использования электроприбора; в целях обеспечения безопасности или по техническим причинам наймодатель может запретить пользование электроприбором или установить плату за его использование,
- m) экономить электроэнергию и тепло, горячую и холодную воду и перед уходом, если он уходит последним, выключить все источники света, электроприборы (кроме холодильника), закрыть водопроводные краны и убедиться в том, что окно закрыто или открыто только на вентиляцию,
- n) предоставить наймодателю или другому ответственному лицу доступ в помещение, отведенное нанимателю для проживания по причинам, указанным в ст. II. пункт 9,
- o) наниматель обязан возместить наймодателю все расходы, связанные с приведением жилого помещения и его оборудования в первоначальное состояние (с учетом обычного износа), в случае его повреждения или уничтожения нанимателем.

3. Без предварительного согласия наймодателя нанимателю (проживающему) запрещается:

- a) осуществлять существенные изменения помещения, отведенного ему на основании Договора для временного проживания,
- b) перемещать мебель и другое оборудование в другие комнаты,
- c) складывать свои личные вещи в коридорах и других общих помещениях общежития; коридоры служат в качестве эвакуационных пожарных выходов и должны оставаться свободными для прохода, поэтому все предметы, оставленные в коридоре, будут считаться брошенными, и наймодатель или другое ответственное лицо обязаны их устранить; при этом нанимателю не возникает право на их возмещение, с чем наниматель выражает согласие,
- d) пользоваться в жилом помещении личными электроприборами, за исключением переносных компьютеров и приборов, предназначенных для личной гигиены или коммуникации,
- e) намеренно предоставлять комнату для проживания посторонним лицам, не зарегистрированным в общежитии,
- f) указывать адрес общежития в качестве места предпринимательской деятельности или в качестве адреса различных компаний, объединений и т. д.,
- g) переселяться в другую комнату.

4. Далее нанимателю (проживающему) на территории общежития запрещается:

- a) наносить материальный ущерб имуществу наймодателя, включая оборудование комнаты и мест общего пользования (например, наклеивать плакаты, забивать гвозди и т.п.),
- b) повреждать, устранять или уничтожать указания, инструкции или таблицы, предназначенные для пожарной охраны, информирования проживающих или для других целей,
- c) воздействовать на любую проводку (электропроводку, интернет-сети и т. д.),
- d) хранить или иметь при себе оружие и боеприпасы², а также хранить или другим образом укрывать взрывчатые вещества и взрывоопасные предметы, включая предметы развлекательной пиротехники³,
- e) хранить, производить или укрывать наркотические или психотропные средства и яды,⁴ если только это не лекарственные средства, применение которых было нанимателю назначено врачом, или общедоступные лекарства в разумном количестве,
- f) повреждать, злоупотреблять или другим способом препятствовать использованию огнетушителей или других средств пожарной защиты и средств противопожарной безопасности; такие действия являются проступком в области пожарной защиты, за который компетентный орган пожарной охраны может наложить штраф в размере до 20 000 чешских крон⁵,
- g) обращаться с открытым огнём, горючими или другими опасными веществами,
- h) курить вне мест, отведенных для курения; если в общежитии не отведено место для курения, курение во всех помещениях запрещается,
- i) содержать домашних животных; исключение может быть сделано наймодателем на основе письменного заявления нанимателя, подтверждённого согласием соседей по комнате; наймодатель также может затребовать справку от врача-ветеринара о состоянии здоровья животного и о его безвредности.

5. Посещения в общежитии могут проходить только в соответствии со следующими правилами:

- a) посетители допускаются в общежитие с 8 до 22 часов,
 - b) любой работник общежития имеет право проверить личность гостя и записать его данные в соответствии с удостоверением личности в целях регистрации,
 - c) посетители могут перемещаться по общежитию только в сопровождении нанимателя,
 - d) наниматель несёт ответственность за соблюдение его гостями всех постановлений ОУП и Правил проживания; в случае их нарушения, наймодатель или уполномоченное им лицо имеет право вывести посетителя из общежития, о чем будет составлен протокол,
 - e) принятие посетителей в комнате запрещается, если один из соседей по комнате с ним не согласен,
 - f) если вне периода, указанного в пункте а), в комнате нанимателя будет обнаружен посетитель, наниматель обязан произвести оплату за своего гостя в размере, соответствующем одной ночи в данном типе комнаты,
 - g) в случае невозможности установить личность постороннего лица, будет вызвана Полиция ЧР в целях предотвращения преступной деятельности,
 - h) вход в общежитие может быть запрещен лицам под действием алкоголя или других наркотических средств, а также лицам, ранее выведенным из общежития в соответствии с подпунктом d).
6. Наниматель (проживающий) обязан выселиться из комнаты в день окончания проживания. В случае его невыселения, наймодатель имеет право данное освободить помещение за счет нанимателя и поместить вещи в помещение, предназначенное для этих целей. Здесь его вещи будут храниться в течение одного месяца. Если в течение этого периода наниматель их не заберёт, вещи будут уничтожены, с чем проживающий выражает согласие.
7. Наниматель (проживающий) обязан сдать наймодателю помещение, отведенное ему для проживания, в таком состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа.
8. В случае возникновения задолженности в связи с Договором, наниматель (проживающий) обязан оплатить её не позднее чем в день сдачи помещения наймодателю или не позднее чем в день освобождения помещения наймодателем.

II. Права и обязанности наймодателя

1. Наймодатель обязан предоставить нанимателю (проживающему) помещение для проживания в состоянии, пригодном для надлежащего использования, и обеспечить ему беспрепятственное осуществление его прав, связанных с проживанием.
2. Наймодатель следит за устранением заявленных неисправностей без излишней задержки.
3. Наймодатель следит за устранением заявленного ущерба без излишней задержки. Наймодатель может потребовать от нанимателя (проживающего) возмещения с этим связанных расходов, если ущерб был нанесен нанимателем.
4. Наймодатель обязан соблюдать положения Договора, ОУП и Правил проживания.
5. Наймодатель обеспечивает порядок и чистоту в помещениях общего пользования, а также других помещениях согласно условиям соответствующего общежития. Наймодатель имеет право проводить регулярный контроль комнат, в которых не проводится уборка, с периодичностью не более одного раза в неделю.
6. Наймодатель обязан обеспечить уборку комнаты нанимателя (проживающего), если ему предоставлен доступ в комнату и если этому не препятствует чрезмерный беспорядок в личных вещах нанимателя.
7. По требованию наймодатель обязан предоставить нанимателю (проживающему) возможность ознакомиться с правилами, приведенными в ст. I пункт 2 подпункт с) ОУП.
8. Наймодатель имеет право заменить помещение, отведённое нанимателю (проживающему) для проживания, и выделить ему другое:
 - a) по просьбе нанимателя,
 - b) в случае оперативной необходимости; под оперативной необходимостью подразумеваются, в частности, авария, крупный ремонт или оптимизация вместимости общежития.
9. Наймодатель или им уполномоченное лицо имеют право войти в помещение, в котором проживает наниматель, также в его отсутствие:
 - a) в случае аварии, непосредственной опасности для здоровья, имущества или в целях предотвращения другой серьёзной опасности,
 - b) в целях уборки или техобслуживания,
 - c) в целях выполнения ремонта или устранения дефектов, заявленных нанимателем или обнаруженных другим образом,
 - d) в целях проверки комнат, в которых не производится уборка в соответствии со ст. I пункт 1 подпункт f) и ст. I пункт 5.,
 - e) в целях контроля соблюдения положений Договора, ОУП и Правил проживания или других указаний и законодательных актов (прежде всего, контроля электроприборов),
 - f) в целях проведения инвентаризации имущества наймодателя.

III. Стоимость проживания и услуг, предоставляемых с проживанием

1. Под платой за проживание подразумевается совокупность суммы за проживание в данном общежитии в соответствии с действующим прейскурантом и суммы за пользование другими услугами. Стоимость услуг, предоставляемых совместно с проживанием, входит в стоимость проживания, которая определяется по действующему прейскуранту наймодателя.
2. Услуги, предоставляемые совместно с проживанием, определяются следующим образом:
 - a) отопление, подача горячей и холодной воды и электроэнергии,
 - b) смена постельного белья,
 - c) уборка комнаты, помещений общего пользования и вывоз бытовых отходов,
 - d) услуги стойки ресепшн, если она имеется в общежитии,
 - e) подключение к интернету (с помощью гнезда или wi-fi), если оно имеется в данном общежитии, причем отсоединение (т. е. временный перерыв в предоставлении услуги) в результате неисправности или форс-мажорных обстоятельств не даёт нанимателю (проживающему) права на снижение стоимости проживания или услуги.
3. Под другими услугами понимается использование собственных принесенных электроприборов или других услуг, невключённых в стандартную цену.
4. Прейскурант наймодателя, действительный на дату заключения Договора на проживание, опубликован на информационном табло общежития и на веб-сайте <http://www.ujop.cuni.cz>.

IV. Условия оплаты

1. Если действующий Прейскурант наймодателя устанавливает, наниматель (проживающий) обязан заблаговременно внести залог или плату за бронирование. Залог и плата за бронирование не подлежат возврату. Залог используется в счет оплаты проживания и покрывает начало проживания в количестве дней в соответствии с действующим Прейскурантом проживания. Сумма залога рассчитывается с начала проживания.
2. Период, за который должна быть произведена оплата, также указан в Прейскуранте. Оплата проживания должна производиться вперед, не позднее 5-го дня календарного месяца, в котором предоставляется проживание.
3. Место и способ оплаты проживания указаны в Правилах проживания, действительных для соответствующего общежития, вывешенных на информационном табло соответствующего общежития.
4. Штраф за просрочку оплаты составляет **500** чешских крон за каждый начатый месяц, за который наниматель (проживающий) просрочил оплату проживания. Это не затрагивает право на возмещение ущерба, причиненного наймодателю, и, следовательно, положения ст. 2050 Закона № 89/2012 «Гражданский кодекс», с поправками, исключаются.
5. В начале проживания с нанимателя (проживающего) взимается депозит в размере 5 000 чешских крон. Депозит предназначен для возмещения возможного ущерба, причиненного нанимателем (проживающим) или его гостями оборудованию комнаты или помещений совместного пользования общежития.
6. После сдачи комнаты депозит возвращается в полном размере, если не было установлено никаких повреждений оборудования комнаты и если не было повреждений во время проживания. В обратном случае депозит или его часть используется для возмещения устранения причиненного ущерба и оплаты всех обязательств. Оставшаяся часть депозита возвращается нанимателю (проживающему) после расчёта оплаты за ремонт или другие обязательства.
7. Если наниматель (проживающий) не проинформирует о своём отъезде и не сдаст комнату, депозит не возвращается.

V. Окончание проживания

1. Проживание заканчивается:

- a) По истечению срока, на который был заключен Договор на проживание, если стороны в письменном виде не договорятся о продлении срока проживания.
 - b) По соглашению сторон, причём письменное предложение на окончание проживания должно быть представлено второй стороне не менее чем за три рабочих дня до предполагаемого окончания Договора.
 - c) Перед истечением согласованного времени проживания путем письменного расторжения Договора *со стороны нанимателя (проживающего)* также без указания причин с *одномесячным сроком уведомления*, начинающимся с первого дня месяца, следующего от доставки письменного уведомления наймодателю. При расторжении Договора на проживание не возникает право на возврат уже оплаченной суммы за проживание, включая депозит на проживание и плату за бронирование в соответствии со статьей IV.
 - d) Перед истечением согласованного времени проживания путем письменного расторжения Договора *со стороны наймодателя без срока уведомления*, если наниматель (проживающий), *несмотря на предупреждения*, грубо нарушает свои обязанности по Договору или нравы; грубым нарушением обязанностей по Договору или добрых нравов всегда считается неоплата проживания, повреждение или загрязнение оборудования комнаты или помещений общего пользования общежития, неадекватное поведение к другим проживающим и нарушение, прежде всего, положений ст. I пункт 4 подпункты c) - h) и т. д.
 - e) Перед истечением согласованного времени проживания путем письменного расторжения Договора *со стороны наймодателя без срока уведомления и без предварительного письменного предупреждения*, если:
 - ea) наниматель (проживающий) в общежитии сознательно нанес ущерб здоровью другого человека, или ущерб имуществу наймодателя, или другого нанимателя (проживающего) в размере не менее 5 000 чешских крон,
 - eb) наниматель (проживающий) сознательно предоставил помещение, отведённое ему для проживания, другому лицу,
 - ec) наниматель (проживающий) перестал быть участником пожизненного образования в рамках ИЯПП КУ⁶,
2. Доставка уведомления о расторжении Договора со стороны наймодателя нанимателю (проживающему) осуществляется:
 - a) лично в руки под его подпись; отказ от получения документа считается доставкой (об отказе должен быть составлен протокол),
 - b) посредством субъекта, имеющего почтовую лицензию, заказным письмом с уведомлением о вручении, отправленным на его почтовый адрес в Чешской Республике, если данный адрес отличается от адреса общежития и он известен наймодателю; уведомление о расторжении Договора считается доставленным по истечении десятого календарного дня со дня помещения документа на хранение у субъекта, имеющего почтовую лицензию, невзирая на то, знает ли наниматель о хранении документа.
 3. Предупреждение, как обращение об исправлении состояния, возникшего в результате грубого нарушения добрых

- нравов или другого грубого нарушения обязанностей в соответствии с Договором, доставляется нанимателю (проживающему) подобным образом, как уведомление о расторжении Договора со стороны наймодателя (см. пункт 2 данной статьи). Об отправлении предупреждения наниматель одновременно информируется по электронной почте через Интернет по адресу, который он указал для коммуникации с наймодателем, если он сделал это.
4. Предупреждение, как обращение об оплате долга, отправляется нанимателю (проживающему) по электронной почте через Интернет по адресу, который наниматель (проживающий) указал для коммуникации с наймодателем; если он этого не сделал, предупреждение будет размещено на информационном табло общежития.
 5. Прекращение проживания не влияет на задолженности, вытекающие из Договора.

VI. Другие договоренности

1. В отношении других вопросов, не урегулированных Договором и настоящими ОУП, применяются соответствующие положения Закона № 89/2012 «Гражданский кодекс» и остальных действительных законодательных актов.
2. Наниматель (проживающий) принимает к сведению, что общежитие не является местом для вноса и хранения крупных денежных средств, а также сберегательных книжек, валюты и ценностей, драгоценностей и особо ценных предметов личного пользования. Наймодатель не несет ответственности за любой ущерб или потерю денежных средств в соответствии с данным положением.
3. Обе стороны обязуются заключить в день размещения в общежитии Дополнение к Договору, содержащее:
 - a) номер комнаты, в которой нанимателю (проживающему) будет предоставлено временное проживание,
 - b) адрес электронной почты, который наниматель (проживающий) указал для коммуникации с наймодателем,
 - c) протокол о выдаче комнаты.
4. Настоящие ОУП вступают в силу с 1 сентября 2018 года.

¹ например, стандарт ČSN 33 1610

² Закон № 119/2002 «Об оружии и боеприпасах», с поправками

³ в частности, Постановление № 99/1995 «О хранении взрывчатых веществ», с поправками

⁴ Закон № 167/1998 «О наркотических средствах», с поправками

⁵ Закон № 133/1985 «О пожарной охране», с поправками

⁶ ст. 60 Закона № 111/1998 «О высших учебных заведениях», с поправками