

Pravidla a zásady řádného užívání bytu a společných prostor domu

Tato pravidla a zásady jsou nedílnou součástí každé nájemní smlouvy týkající se všech obecních bytů a nebytových prostor, spravovaných obcí Velké Březno.

Článek I.

Užívání bytu – povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených ve Výpočtovém listě, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorech domu. Současně je povinen zajistit stejné užívání u všech příslušníků své domácnosti.
2. Nájemce je povinen užívat byt i společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby nerušil ostatní uživatele bytů a to zvláště v nočních hodinách, tj. od 22.00-6.00 hodin, nadměrným hlukem, používáním hlučné techniky, hrou na hudební nástroje, zpěvem nebo hlučnou komunikací. V opačném případě bude postižen dle zák. č. 250/2016 Sb. zákona o přestupcích. Nájemce je povinen zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
3. Nájemce je povinen byt i společné prostory udržovat v čistotě a provádět běžnou údržbu svého bytu (rozsah běžné údržby je uveden v další části této přílohy).
4. Nájemce je povinen zajistit pravidelné větrání a vytápění bytu (obytné místnosti vytápět min. na 20 stupňů Celsia), tak aby se v bytě nevyskytovala zvýšená vlhkost, která může zapříčinit vznik plísní. Správné a hospodárné větrání se provádí plně otevřenými okny, tak aby došlo k intenzivní a rychlé výměně vzduchu během několika minut a nedocházelo k ochlazování vnitřních stěn v období, kdy venkovní teploty klesají pod minimální teplotu pro obytnou místnost. Větrání pomocí ventilační polohy oken, případně ventilačních okének není vhodné a dlouhodobé větrání tímto způsobem může naopak zapříčinit vznik plísní na rámech oken a jejím okolí.
5. V případech, kde je byt vytápěn centrálně pomocí radiátorů napojených na centrální systém vytápění a radiátory jsou osazeny termohlavicemi, tyto neslouží k tomu, aby byly uzavírány a tímto bylo zasahováno do topného systému. V případě manipulace s termohlavicemi může být narušena regulace systému a docházet poté k nevyváženému vytápění a následným vyšším nákladům na vytápění.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele domu a to ani na svůj náklad. V případě nedodržení této zásady může pronajímatel nařídit odstranění provedených změn na náklady nájemce. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě. Hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se všechny hlučné práce soustředily do krátkého časového období. Pokud je nezbytné, aby nájemce v rámci ohlášené a povolené stavební úpravy uzavřel domovní uzávěry vody, plynu, rozvodů ústředního vytápění projedná to předem se správcem a vyžádá si jeho písemný souhlas. Nájemce zajistí, aby uzavření a otevření uzávěr bylo včas oznámeno ostatním dotčeným nájemcům. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací.

7. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli, jeho zástupců nebo pověřených osob (dále jen „Pověřená osoba“) do bytu kdykoliv na požádání za účelem provedení kontroly užívání celého bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů, v rámci projektové přípravy oprav v domě, umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Pověřená osoba je oprávněna ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě. Nájemce je povinen umožnit vstup do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni tímto chovem ostatní nájemníci (ať již hlukem - štěkot psů, venčení zvířat ve společných prostorách, dvorech, znečišťováním společných prostor, majitelé psů nesmí nechat zvíře (psa) volně se pohybovat po společných prostorách domu a dvorech (zvíře musí být na vodítku a popř. s náhubkem). V případě nedodržení tohoto ustanovení bude postižen dle zák. č. 250/2016 Sb., s tím, že opravy budou účtovány na vrub nájemníka. Chovem zvířat nesmí docházet k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. Nájemník je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce jím užívané držena. Případné škody způsobené na společných částech, zařízení nebo vybavení domu je povinen nahradit.
9. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu správce domu ukládat jakékoliv předměty do společných prostor domu (chodby, zejména prostory před bytem, společné sklepní prostory, půdy, prádelny, sušárny, podesty schodišť apod.). V případě nedodržení této zásady budou na náklady nájemců bytů věci odvezeny a zlikvidovány. Nájemce nesmí s ohledem na požární bezpečnost parkovat motorová či elektrická vozidla ve společných prostorech domu (chodby, vstupní haly, průjezdy atd.).
10. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen nájemce zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
11. Nájemce je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu. V případě uzavřeného systému zvonků, musí nájemce požádat správce o doplnění.
12. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.
13. Nájemce nesmí dvory a dvorní trakty (pozemky patřící k domu) užívat bez souhlasu pronajímatele domu ke komerčním účelům, ukládání věcí, parkování vozidel a je povinen udržovat v těchto čistotu.
14. Nájemce je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Nájemník nesmí bez předchozího souhlasu správce do prostor balkónů a

lodžii a na jejich zábradlí umísťovat klimatizační jednotky, satelitní zařízení, sušáky na prádlo trvalého charakteru nebo markýzy a jiné stínící zařízení. V případě špatného stavu zábradlí je nájemník neprodleně povinen toto oznámit správci.

15. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho bytě a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. Bude-li z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nutný opakovaný zásah, budou náklady vynaložené na marný zásah naúčtovány tomuto nájemci bytu.
16. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat funkčnost bytových uzávěrů vody a pojistných ventilů. V případě zjištění jejich nefunkčnosti (případné úniky) o tomto stavu neprodleně informovat správce. Zejména v případě porušení pojistných ventilů může dojít, ke značným únikům vody přímo do kanalizace (tedy bez zatečení do prostoru bytu), náklady na tento únik nese nájemce.
17. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele domu umísťovat na vnější konstrukci balkónu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
18. Nájemce je povinen oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby (adresa a telefonní číslo) v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, bude-li toho nezbytně zapotřebí například pro řešení případných havarijních situací.

Článek II.

Povinnosti správce

1. Správce je povinen v rámci pořádku a čistoty v domě zajistit:
 - úklid společných prostor domu;
 - úklid dvorů (zametání a odstranění posypových materiálů po zimním období), pokos zeleně;
 - funkční osvětlení společných prostor domu, zvláště schodiště;
 - provádění oprav zařizovacích předmětů umístěných ve spol. prostorách domu;
 - při větších opravách v domě (společné prostory, schodiště, půdy, střechy, komíny; apod.) úklid nepořádku způsobený opravami.
2. Správce není povinen provádět údržbu ani opravy, jejichž potřeba vznikla nedbalostí, nebo nedodržením těchto zásad uživateli bytů nebo nebytových prostor. V případě, že nájemce nebo nájemci, kteří nemovitost poškodili, potřebné opravy a údržbu neprovedou, správce zajistí sjednání nápravy na jejich náklady.
3. Správce je povinen provádět opravy a údržbu bytu, vyjma drobných oprav a běžné údržby, vymezených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (případně dle navazujících právních předpisů).

Článek III.

Povinnosti nájemců nebytových prostor

1. Nájemci nebytových prostor jsou povinni dodržovat všechny zásady jako nájemci bytů a to v případě užívání společných prostor domu, dvorů.
2. Nájemci nebytových prostor mohou provádět jakékoliv stavební úpravy a opravy pouze s písemným souhlasem pronajímatele domu a podle Stavebního zákona a ostatní platnou legislativou.
3. Nájemci nebytových prostor jsou povinni užívat pronajaté prostory tak, aby nerušili nájemce bytů a dalších nebytových prostor, zejména v době od 22.00-6.00 hodin.

Článek IV.

Hrubé porušení smlouvy

1. Za hrubé porušení se považuje neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce, dále opakované porušování dobrých mravů (např. slovní nebo fyzické útoky na sousedy, hlasitá hudební produkce, znečišťování společných prostor domu, atd).
2. Do kategorie zvlášť závažného porušení nájemní smlouvy (§ 2291) spadají důvody:
 - nájemce neplatí nájemné a náklady na služby alespoň po dobu 3 měsíců;
 - nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - nájemce způsobuje škody na majetku, nebo obtíže pronajímateli či ostatním osobám, které v domě bydlí;
 - nájemce užívá byt neoprávněným způsobem, nebo k jinému účelu, než bylo stanoveno v nájemní smlouvě.

Před výpovědí musí pronajímatel nejdříve nájemce vyzvat, aby zanechal svého „závadného“ chování a upozornit ho, že mu hodlá dát z tohoto důvodu výpověď. Teprve pokud nájemce své chování nezmění, může přistoupit pronajímatel k výpovědi. K předání nemovitosti by mělo dojít bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi, nejdéle pak do 30 dní.

3. Do hrubého porušení smlouvy spadají okolnosti:
 - nájemce dal byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (při pronájmu celého bytu) nebo bez vědomí pronajímatele (při podnájmu části bytu, zbývající část nájemce užívá);
 - nájemce neoznámí zvýšení počtu osob v nemovitosti;
 - v bytě žije více osob, než přísluší velikosti bytu;
 - nájemce opakovaně zanedbává běžnou údržbu bytu;
 - nájemce neoznámil pronajímateli potřebu okamžitých oprav;
 - nájemce provedl stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce nezaplatil část jistiny (tzv. kauce);
 - nájemce neumožňuje prohlídku bytu pronajímatelem;
 - nájemce neumožnil opravy a údržbu bytu ze strany pronajímatele;
 - nájemce neuzavřel pojištění odpovědnosti za škody z vedení domácnosti vztahující se i na pronajatou nemovitost, přestože se k tomu zavázal.

Počátek běhu výpovědní lhůty je stanoven vždy na první den kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď druhé straně doručena dle ustanovení ve smlouvě.

Článek V.
Kontaktní údaje

Kontakt na správce domu:

Helena Křivánková, tel. 725 449 199,
email: krivankova@velke-brezno.cz

Kontakt na pronajímatele domu:

Blanka Dobnerová, tel. 601 229 394,
email: dobnerova@velke-brezno.cz