

Pravidla pro užívání bytů

V bytových domech ve vlastnictví družstva nebo spravovaných Bytovým družstvem Svitavy

I. Užívání bytů

Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů upravuje občanský zákoník a prováděcí předpisy.

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. O předání a převzetí bytu vyhotoví pronajímateli protokol, ve kterém uvede popis stavu bytu a stavu příslušenství bytu.

Nájemce stvrdí svým podpisem správnost údajů v předávacím protokole.

Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně v souladu s jejich stavebním určením a řádně používat plnění jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Rovněž je povinen dbát o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.

Nájemce je povinen dbát na to, aby při výkonu svých práv nezasahoval do výkonu práv jiných nájemců bytů v domě.

Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu, pokud je vyžadováno podle zvláštních předpisů.

Jedná se především o zavádění nebo změnu vodovodního elektrického, plynového nebo jiného vedení, vysekávání otvorů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Pronajímatel může žádat, aby úpravy a změny provedené bez jeho souhlasu byly v uvedené lhůtě odstraněny. Nájemce bytu přitom odpovídá za škodu, která vznikne v souvislosti s provedením změn a úprav. Tím není dotčeno právo pronajímatele žádat soud o souhlas k výpovědi nájmu bytu pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a stanov družstva. V případě, že jednáním nájemce pronajímateli vzniká nebo hrozí značná škoda, může pronajímatel využít svého práva a s okamžitou platností odstoupit od nájemní smlouvy. Nájemce je rovněž povinen požádat pronajímatele o souhlas se zřizováním rozhlasové a televizní antény (včetně satelitní), souhlas s umístěním reklamy, firemního štítu či poutače, na střeše, balkoně nebo fasádě.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce, který je však může odepřít jen ze závažných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli jeho jednáním vznikla.

Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti (při poruše vodovodního nebo plynového potrubí, elektrického vedení, při požáru, povodni apod.) mohl neprodleně zajistit otevření bytu, nebo aby byt otevřela jiná osoba.

Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do bytu za účelem kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem.

Při zániku nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení a předání bytu bude vyhotoven protokol. U zjištěných závad bude uveden způsob a lhůta jejich odstranění včetně otázek jejich úhrady.

II. Udržovací povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen provádět řádnou údržbu a opravy společných prostor a zařízení v domě. Současně je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pronajímatel však není povinen na své náklady provádět údržbu a opravy jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného pokud pronajímatel přes jeho upozornění v bytě nebo domě neodstraní závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Stejně právo má nájemce v případě, že se prováděnými stavebními úpravami podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Právo na slevu lze rovněž uplatnit v případě, že pronajímatel neposkytuje plnění spojená s užíváním bytu. Právo na slevu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

III. Povinnosti nájemce při předcházení škody

Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životní prostředí (§ 415 občanského zákoníku). Každý je rovněž povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetku. Za tím účelem je nájemce povinen:

Seznámit se s rozmístěním hasicích přístrojů v domě a umět je v případě potřeby použít; znát umístění a způsob uzavření hlavního uzávěru vody, uzávěru plynu a el. proudu pro celý dům; zjištěné požární závady oznámit neprodleně majiteli domu; udržovat v řádném stavu elektrické spotřebiče v bytě, neprovádět neodborné opravy, nezřizovat elektrická provizoria, nepřetěžovat elektrické obvody; pečovat o to, aby se v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů nenacházely snadno hořlavé látky a materiály; pečovat o to, aby zapnuté elektrické spotřebiče, které mají automatickou ochranu nebyly ponechávány bez dozoru; zdržet se kouření a manipulace s otevřeným světlem na požárně nebezpečných místech (sklepy, půdy, sušárny apod.); neskladovat na chodbách nábytek nebo jiné předměty a dbát na to, aby únikové cesty byly vždy volné. Dojde-li v domě k požáru, jsou nájemníci povinni přivolat pomoc požárního útvaru.

IV. Udržovací povinnosti nájemce bytu

Nájemci jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v bytě dle stanov družstva a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.

Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady nebo poškození, které způsobil v bytě sám nebo jež způsobili osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti nebo je povinen nahradit pronajímateli náklady spojené s jejich odstraněním.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu nákladů.

V. Užívání společných prostor a zařízení

Umístování předmětů jež nepatří k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. Dětské kočárky lze umísťovat v prostoru vyhrazeném pronajímatelem.

V rámci vytvoření zdravého životního prostředí v domě je ve společných prostorách domu a ve výtahu zakázáno kouření. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takový způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Systém sběru, třídění a zneškodňování komunálního odpadu je určen obecní vyhláškou (pokud ji obec vydala), jinak platí příslušný zákon.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

Úklid společných prostor provádějí jednotliví nájemníci (vlastníci) bytů. V případě potřeby zajistí tento úklid za úhradu vlastník domu. Pokud není v nájemní smlouvě jiná dohoda zajišťuje vlastník zejména:

- Mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny, průjezdů;
- Osvětlování schodiště, chodeb a jiných přístupných prostorů v domě;
- Čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společných prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem;

Schody a chodby je nutno nejméně jednou za týden umýt; jednou za 14 dní čistit zábradlí (výtahové kabiny), schody do sklepů, volné prostory ve sklepech; alespoň jednou za čtvrt roku čisti schodištní okna, osvětlovací tělesa (výtahové šachty) a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení v domě.

Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, příslušník jeho domácnosti nebo jimi chované zvíře, jsou povinni je neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

VII. Informační zařízení v domě

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede vše svým nákladem do původního stavu.

Nájemci bytů a nebytových prostorů vyznačí v blízkosti zvonku do bytu své jméno i jména těch s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu.

Pronajímatel umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu plynu, elektro a vodovodu. Pronajímatel uveřejní na této tabuli veškeré

důležité oznámení o opatřeních týkající se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele.

VIII. Ostatní zařízení v domě

K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti za nepřítomnosti nájemce.

Osoba, která uzavřela domovní závěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

IX. Klíče a jejich užívání

Každý nájemce obdrží dva klíče od hlavních vstupních dveří od domu a do bytu, případně od výtahu a jeden klíč ke každým dveřím v bytě. Další klíče od domu a bytu si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele a na svůj náklad.

Ten, kdo má domovní klíče je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.

Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů bude uvedeno na orientační nebo veřejné tabuli.

Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady.

X. Otevírání a zavírání domu

Dům je otevřen od 1. dubna do 30. září od 5 do 22 hodin; v době od 1. října do 31. března od 6 do 21 hodin. Po dohodě pronajímatele s nájemci je možné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností. V době, kdy má být dům uzavřen, budou uzavřeny všechny vchody.

Pronajímatel zajistí, aby byl na požádání umožněn přístup některým osobám (které zajišťují určité služby) i v době, kdy je dům uzavřen.

XI. Osvětlení domu

Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech vchodů, schodů a veřejně přístupných chodeb v domě a také přístupů k domu, pokud je nezbytné, a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

XII. Praní prádla

Společnou prádelnu užívají nájemci podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, stanoví pořadí pronajímatel. Určené pořadí je možné zveřejnit a nájemci jsou povinni se jím řídit.

V době nočního klidu se nesmí prádelna používat. Větrání do vnitřních prostor domu je nepřipustné. Po použití prádelny ji každý nájemce bytu řádně uklidí, vyčistí a bez odkladu odevzdá klíč pověřené osobě. Přitom společně zkontrolují stav zařízení prádelny, či mandlovy, stav elektroměru apod.

V prádelně lze prát prádlo jen pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se smí prát ve společné prádelně jen po předchozí dezinfekci a podle pokynů ošetřujícího lékaře.

XIII. Sušárny prádla

V sušárnách (příp. k tomu určených částech půd) není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Pro užívání sušáren platí obdobná pravidla jako pro užívání prádelen. Dny určené pro sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny. V době mrazů nesmějí zůstat v sušárně otevřena okna.

XIV. Sklepy

Pokud je sklep příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení. Potravinu musí být ve sklepech uloženy tak, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno. V době mrazů musí být okénka uzavřena.

XV. Vyvěšování prádla a umístování věcí do oken a na balkony

V oknech a na balkonech (lodžiích) obrácených do ulic a na náměstí se nesmí v pohledové úrovni vyvěšovat a

vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Výjimku může povolit vlastník domu. Nečisté, nevzhledné nebo zapáchající předměty není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a na balkonech. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna, či balkony jiných nájemců a aby veškeré věci nestínily okna jiných nájemců.

Je zakázáno krmení ptáků na balkonech a parapetech oken, aby se zabránilo jejich znečišťování výkaly ptáků.

Veškeré předměty v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu.

XVI. Klepání a čištění

Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty je dovoleno pouze na určených místech. Znečištěný prostor musí nájemce uvést do pořádku.

XVII. Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména:

- Zamezit volnému pobíhání zvířete ve společných prostorách domu;
- Dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu;
- Důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě.

Podmínky chovu domácích zvířat jsou uvedeny v obecní vyhlášce.

XVIII. Klid v domě

Nájemci bytů jsou povinni se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, případně zvíře, které chovají, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, či jiným způsobem.

Noční klid je stanoven v době od 22 hodin do 6 hodin. V této době se zejména nesmí hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky či jiné přístroje působící hluk. Rovněž je třeba přiměřeným způsobem tlumit hluk rozhlasových, televizních a jiných přístrojů, které mohou působit hluk. Na upozornění nájemců pracujících v nočních směnách nebo nájemců s dětmi mladšími tří let je povinen nájemce omezit hluk v okolí těchto bytů i ve dne.

IX. Sankce

Opakované porušení povinností ze strany nájemce bude považováno za hrubé porušení dobrých mravů v domě nebo hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a může být důvodem k výpovědi z nájmu podle §711 odst. 1 písm. c) nebo d) občanského zákoníku.

Pronajímatel je v určitých případech oprávněn jednostranně odstoupit od uzavřené smlouvy (§679 občanského zákoníku.)

Těmito sankcemi není dotčeno právo žádat náhradu škody podle ustanovení § 415 a násl. občanského zákoníku.

Porušení povinností ze strany pronajímatele může být rovněž důvodem k výpovědi nájmu bytu nájemcem.

Ze strany nájemce dále přichází v úvahu možnost žádat slevu z nájemného podle § 698 občanského zákoníku případně slevu z cen služeb podle téhož ustanovení.

V nájemní smlouvě lze sjednat k zajištění plnění jednotlivých povinností nájemce a pronajímatele smluvní pokutu v souladu s ustanovením § 544 a násl. Občanského zákoníku.

Podle § 5 občanského zákoníku se pronajímatel i nájemce mohou domáhat ochrany pokojného stavu, pokud dojde ze stran jiných subjektů k jeho porušení.

Ing. Nováček Viktor v.r.
předseda představenstva BD Svitavy