

# **Pravidla pro užívání bytů ve vlastnictví města Havlíčkův Brod**

## **I. Užívání bytu**

- (1) Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů upravuje uzavřená nájemní smlouva, občanský zákoník a prováděcí předpisy.
- (2) 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 pronajímatel protokol, ve kterém uvede popis stavu bytu a stavu příslušenství bytu. Nájemce stvrdí svým podpisem správnost údajů v předávacím protokole.
- (3) 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 požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- (4) Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně v souladu s jejich stavebním určením a řádně požívat plnění jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Rovněž je povinen dbát o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
- (5) Nájemce je povinen dbát na to, aby při výkonu svých práv nezasahoval do výkonu práv jiných nájemců bytů v domě.
- (6) 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, přemístování 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. V případě, že jednáním nájemce pronajímateli vzniká nebo hrozí značná škoda, může pronajímatel využít svého práva vypovědět nájem bez výpovědní doby. 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.
- (7) Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce, který jej 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 strpět provedení nezbytné opravy, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- (8) 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.
- (9) Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do bytu za účelem kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem.
- (10) Při zániku nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat byt ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vydy, které je povinen odstranit pronajímatel. 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**

- (1) Pronajímatel je povinen provádět řádnou údržbu a opravy společných prostor a zařízení v domě. Pronajímatel však není povinen na své náklady provádět údržbu a opravy jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.
- (2) Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na promnutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Neuplatní-li nájemce toto právo do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

## **III. Povinnosti nájemce při předcházení škod**

- (1) Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného. Každý je rovněž povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek.

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 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 nemají automatickou ochranu nebyly ponechávány bez dozoru;
- zdržet se kouření a manipulace s ohněm a 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 nájemci povinni sami i za pomoci ostatních občanů požár hasit dostupnými hasicími prostředky, nedojde-li k vážnému ohrožení jejich zdraví. Současně jsou povinni přivolat pomoc požárního útvaru.

- (2) V rámci vytvoření zdravého životního prostředí v domě je ve společných prostorách domu a ve výtahu zakázáno kouření.

#### **IV. Udržovací povinnosti nájemce bytu**

- (1) Nájemci provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem bytu.
- (2) Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady nebo poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti nebo je povinen nahradit pronajímateli náklady spojené s jejich odstraněním.
- (3) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- (4) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav 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**

- (1) Umísťování předmětů jež nepatří k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. Dětské kočárky a jízdní kola lze umísťovat v prostoru vyhrazeném pronajímatelem.
- (2) Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Systém sběru, třídění a zneškodňování komunálního odpadu je určen vyhláškou města.

#### **VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- (1) Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Úhrada za úklid společných prostor je zahrnuta do ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům. Výjimku lze učinit po dohodě pronajímatele se všemi

nájemci v domě (vchodě) o provádění úklidu ve společných prostorách domu (vchodu) vlastními silami nájemců. Pokud se všichni nájemci na tomto postupu s pronajímatelem nedohodnou nebo budou dohodu porušovat, pronajímatel bude postupovat standardním způsobem, jak je uvedeno v počátku tohoto ustanovení. Úklid prostor, které nejsou společné zajišťují jednotliví nájemci 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;
  - dohlížení na společná zařízení domu;
  - dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem;
  - plnění povinností uložených pronajímátele (vlastníkovi) obecně závaznými právními předpisy, nebo příslušnými státními orgány;
- (2) Schody a chodby je nutno stírat nejméně jednou za týden; jednou za 14 dní čistit zábradlí (výtahové kabiny), schody do sklepů, volné prostory ve sklepech; alespoň jednou za čtvrt roku čistit schodištní okna, osvětlovací tělesa (výtahové šachty) a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení v domě.
- (3) 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

- (1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy pokud je třeba.
- (2) Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede vše svým nákladem do původního stavu.
- (3) Nájemci bytů a nebytových prostorů vyznačí v blízkosti zvonku do bytu své jméno i jména těch s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu.
- (4) 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 veškerá důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele.

### **VIII. Ostatní zařízení v domě**

- (1) K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.
- (2) 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**

- (1) Každý nájemce obdrží dva klíče od hlavních vstupních dveří od domu a bytu a jeden klíč ke každým dveřím v bytě, dále klíč od sklepa a spojovacích chodeb. Případně další klíče od společných prostor. Další klíče od domu a bytu si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele a na svůj náklad.
- (2) Nájemce je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.
- (3) Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady.

### **X. Otevírání a zavírání domu**

- (1) Dům je otevřen od 1. dubna do 30. září od 6 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.
- (2) Pronajímatel zajistí, aby byl na požádání umožněn přístup některým osobám ( které zajišťují určité služby ) i v době, kdy je dům uzavřen.

### **XI. Osvětlení domu**

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

### **XII. Praní prádla**

- (1) Společnou prádelnu v případě její existence 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.
- (2) V době nočního klidu se domovní prádelna nesmí používat.

Větrání do vnitřních prostor domu je nepřípustné. Po použití prádelny ji každý nájemce bytu řádně uklidí, vyčistí a bez odkladu odevzdá klíč pověřené osobě. Přitom společně zkontrolují stav zařízení prádelny, či mandlovný, stav elektroměru apod.

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

#### **XIII. Sušárny prádla**

- (1) V sušárnách (případně 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 prádelně otevřená okna.

#### **XIV. Sklepy**

- (1) Pokud je sklep příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
- (2) Potraviný musí být ve sklepě uloženy tak, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
- (3) Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.

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

- (1) 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.
- (2) Veškeré předměty v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu.

#### **XVI. Klepání a čištění**

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

## **XVII. Domáci zvířata**

(1) 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**

- (1) 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.
- (2) 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 zvuk rozhlasových, televizních a jiných přístrojů, které mohou působit hluk.

## **XIX. Sankce**

- (1) Opakované porušení povinností ze strany nájemce bude považováno za důvod k výpovědi nájmu podle občanského zákoníku.
- (2) Těmito sankcemi není dotčeno právo žádat náhradu škody.
- (3) Porušení povinností ze strany pronajímatele může být rovněž důvodem k výpovědi nájmu bytu nájemcem.

Tato pravidla schválila na svém zasedání rada města dne 16.12.2013 pod číslem usnesení 1114/13.