

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu **v majetku města Vrbna pod Pradědem** (domovní řád)

I. Užívání bytu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (dále jen služby).
3. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt vč. jeho příslušenství a součástí i právo užívat společné prostory a zařízení domu. S těmito právy je spojeno rovněž právo používat služby spojené s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen užívat byt vč. jeho příslušenství a součástí, společné prostory domu vč. jejich příslušenství, zařízení a součástí řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
5. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušující dobré mravy v domě, zejména dodržovat klid a pořádek a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemcům bytů v domě.
6. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů, zazdívání nebo proražení oken, zasklívání balkonů a lodžii, přemísťování dveří, odstraňování příček apod. Pronajímatel může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení a připojení odběrního plynového zařízení je nájemce povinen předem projednat s příslušným energetickým nebo plynárenským podnikem. Souhlasu pronajímatele v tomto případě je třeba jen tehdy, jestliže v domovním objektu není ještě elektřina nebo plyn odebírán ani jedním oprávněným nájemcem. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umisťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střechách, balkonech nebo fasádě může nájemce jen po předchozím projednání s pronajímatelem, a to postupem s ním dohodnutým.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v co nejkratší době zařídit otevření bytu.
9. Hodlá-li nájemce užívat část bytu pro účely podnikání, je povinen k tomu předem písemně požádat pronajímatele o souhlas. Pronajímatel může vázat udělení požadovaného souhlasu na splnění určitých podmínek. Tento souhlas pronajímatele nenahrazuje souhlas, který se vyžaduje k umístění provozovny nebo její části dle příslušných právních předpisů.
10. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná.
11. Ustanovení předchozích odstavců se týkají i všech spolubydlících osob, které odvozují své právo v bytě bydlet od práv nájemce. Za plnění povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za ně.
12. Pronajímání bytu nebo jeho částí nájemcem a vykonávání podnikatelské činnosti nájemce v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

II. Podnájem bytu

1. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu. Podnájem se řídí ustanovením § 2274 - § 2278 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
2. Žádost o udělení souhlasu s podnájmem vyžaduje písemnou formu, tato bude projednána bytovou komisí a následně radou města, která vydá konečné rozhodnutí. Podmínkou pro schválení podnájmu je bezdlužnost žadatelů vůči městu.
3. Možnost přenechání bytu do podnájmu se nájemci povoluje 3x, vždy na dobu jednoho roku. Po uplynutí stanovené roční lhůty, musí nájemce znovu požádat radu města o schválení podnájmu.
4. Ve výjimečných případech, může být na základě rozhodnutí rady města přenechán byt do podnájmu na delší dobu.
5. Do doby schválení podnájmu a v případě neschválení podnájmu je smlouva o podnájmu neplatná.
6. V případě, že nájemce přenechá byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, hrubě tím poruší svou povinnost a může mu být dána výpověď z nájmu bytu na základě ustanovení § 2288, odst. 1, písm. a) zákona č. 89/2012 Sb.
7. V domovech zvláštního určení (Domov s pečovatelskou službou) jsou podnájmy bytů a jejich částí nepřípustné.

III. Udržovací povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.
2. 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 něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na úhradu 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 neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s nájmem, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s nájmem, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu je třeba u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

IV. Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.
2. Nájemci bytů nejsou povinni hradit drobné opravy a obvyklé udržovací práce, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu. Pokud byl byt již užíván, je tyto opravy a obvyklé udržovací práce povinen provést nebo uhradit předchozí nájemce bytu.
3. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu, uvedené v příloze k nařízení vlády č. 308/2015 Sb. anebo u nichž náklad na jednu opravu nepřevyšuje částku 1000,- Kč (do 31. 12. 2013 platné nařízení vlády č. 174/2009 Sb., náklad jednu opravu nepřevyšuje 500,- Kč).
4. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí anebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
5. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu (viz bod 3. článku III.)

V. Užívání společných prostor a zařízení

1. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech není dovoleno. Dětské kočárky a jízdní kola lze umísťovat pouze v prostoru vyhrazeném pronajímatelem.
2. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu určuje obecně závazná vyhláška města Vrbna pod Pradědem.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorech domu a na přilehlých nemovitostech.

VII. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Nájemci bytů a nebytových místností jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno i jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení příslušného zvonku je povinností nájemce.
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, vodovodu. Pronajímatel je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna 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 prostorech, 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 uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

IX. Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce má právo na jeden klíč od hlavních vstupních dveří do domu a do bytu, případně od výtahu, a na jeden klíč ke každým dveřím v bytě. Další klíče od domu, bytu a popř. od výtahu si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad.
2. Ten, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovou a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační nebo veřejné tabuli.
4. 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 5 do 22 hodin, v době od 1. října do 31. března od 6 do 21 hodin. Po dohodě pronajímatele s nejméně dvěma třetinami nájemců bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností. V době, kdy má být dům uzavřen, musí být uzavřeny všechny vchody.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn.

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.
2. V případě poruchy v dodávce nebo rozvodu elektrického proudu se pronajímatel postará neprodleně o nouzové osvětlení chodeb schodů a vchodu do domu.

XII. Sušárny prádla

1. V sušárnách (příp. k tomu určeným půdám) není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem a musí být kdykoliv dosažitelný. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na určeném vhodném místě. V době mrazů nesmějí okna v sušárnách zůstat otevřena.
2. Pro užívání sušáren platí obdobné pořadí jako pro užívání prádelen. Dny určené pro sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny.

XIII. Sklepy

1. Pokud je sklep součástí nájemní smlouvy k bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
2. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

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

1. V oknech a na balkonech (lodžiích) obráceny do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Výjimku může v odůvodněných případech (např. na některých sídlištích) udělit majitel domu. Předměty nečisté, nevhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a na balkonech (lodžiích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony či lodžie v nižších patrech.

XV. Klepání a čištění

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

2. Na balkonech a lodžích obrácených do dvora je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoliv však tehdy, jde-li o balkon nebo lodžii nad průchodem užívaným veřejností.
3. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

XVI. Domácí zvířata

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

- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu 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
- zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, či jiným způsobem

Pokud nájemce hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních nájemců, je tuto skutečnost povinen neprodleně oznámit pronajímateli a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti nájemců ostatních bytů. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních nájemců dostatečně zajistit, nemusí pronajímatel k chování zvířete dát souhlas. Chování nebezpečného zvířete bez souhlasu pronajímatele bude považováno za porušení nájemní smlouvy.

XVII. Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, to je od 22 hodin do 6 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách anebo v jejichž domácnostech s nimi žijí děti ve věku do tří let, je povinen nájemce omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

Tato Pravidla byla schválena Radou města Vrbno pod Pradědem dne 11.3.2020, usnesením č. 0892/RM/23/2020. Tato Pravidla jsou účinná ode dne schválení Radou města Vrbno pod Pradědem.

Tato Pravidla jsou přílohou ke smlouvě o nájmu bytu v majetku města Vrbna pod Pradědem.

Zpracoval Majetkoprávní odbor.

Ve Vrbně pod Pradědem dne 12. 3. 2020