

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu

Rada města Ralsko svým usnesením č. R-31/14/13 ze dne 16. 12. 2013 schvaluje tato „Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu“. Tato pravidla, vztahující se na byty a nebytové prostory v domech s byty ve vlastnictví města Ralsko, s účinností od 1. 1. 2014 ruší a nahrazují „Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu“ schválená usnesením rady města Ralsko č. R-10/17/10 ze dne 10. 5. 2010.

I. **Užívání bytu**

1. Nájemce je povinen užívat byt a společné prostory domu, včetně jejich příslušenství, zařízení a součástí, řádně v souladu s nájemní smlouvou, podle jejich určení a tak, aby na majetku pronajímatele nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě (zejména dodržovat klid a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemců bytů v domě) a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
3. 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 souhlasu 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 prorážení oken, zasklívání balkonů a lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování 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.
4. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti (např. při poruše vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru nebo jiné živelné pohromě) mohl být rychle zkontaktován a následně zajistil zpřístupnění bytu. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstup do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
5. Větrání bytu do společných prostor domu není dovoleno.

II. **Udržovací povinnosti nájemce bytu**

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle „Seznamu drobných oprav v bytě a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu hrazených nájemcem“, který je přílohou smlouvy o nájmu bytu.
2. 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.
3. Nájemce není povinen hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu.
4. Nájemce je povinen na své náklady odstranit vady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
5. 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.

III. **Užívání společných prostor a zařízení**

1. Dětské kočárky a kola lze umístit pouze v prostoru vyhrazeném pronajímatelem nebo si je nájemce musí umístit do své sklepní kóje.
2. Ve společných prostorech domu (chodby, sklepy, případně v sušárně prádla nebo kočárkárně) není dovoleno kouřit nebo užívat otevřený oheň.
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

4. Je zakázáno:

- vstupovat do půdního prostoru domu a na střechu domu
- umísťovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních), konstrukci k sušení prádla, reklamní nebo firemní poutače, další předměty nebo zařízení na střechu domu, balkony, okenní rámy nebo vnější stěny domu
- umísťovat jednostopá motorová vozidla a skladovat hořlaviny a lehce hořlavé látky ve společných prostorech domu nebo přiděleném sklepe
- umísťovat a skladovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu ve společných prostorech domu mimo místnosti k tomu určené nebo přidělený sklep.

IV.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu formou placené služby: úklid společných prostor v domě. Úhrada této služby je zahrnuta do ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu. Úklidové práce se provádí v tomto rozsahu:

- 2x týdně se provádí pravidelný úklid společných prostor v domě, z toho 1x týdně se zamete schodiště a sklepní prostory a 1x týdně se zamete a umyje schodiště
- podle potřeby, nejméně však 1x měsíčně, se odstraní prach a nečistoty z parapetů, požárních hydrantů, rozvodných skříní, osvětlovacích těles, poštovních schránek a jiných výčelnků a výklenků, odstraní se případné pavučiny ze stropů a zdí ve společných prostorech domu
- 1x za tři měsíce se umyjí vchodové dveře do domu včetně zádveří
- 1x za pololetí se umyjí okna a osvětlovací tělesa ve společných prostorech domu

2. Nájemce neprodleně odstraní jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě nebo chodníků a poškození zařízení v domě, které způsobil sám, osoby, které s ním užívají byt nebo jím chované zvíře. V případě, že tak neučiní, úklid nebo oprava budou provedeny na jeho náklad.

3. V případě, že pronajímatel úklid společných prostor domu nezajišťuje (není v domě placená služba úklid), jsou nájemci v domě povinni úklid provádět společně v rozsahu uvedeném v odst. 1. Jestliže úklid provádět nebudou, pronajímatel zajistí provedení úklidu za úplaty, který nájemníkům vyúčtuje v nákladech na služby poskytovaných s užíváním bytu v ročním vyúčtování a případně pronajímatel zavede v domě placenou službu úklid a zahrne ji do záloh na služby poskytované s užíváním bytu.

V.

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. Pronajímatel je povinen každý objekt označit popisným číslem podle rozhodnutí obce. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, Označení zvonku jmenovkou nájemce provede na jeho žádost domovník. Označení schránky jmenovkou si provede nájemník.

4. Pronajímatel umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, havarijní poruchovou službu ČEZ (elektrorozvody) a SČVK (vodovody). Pronajímatel na této tabuli také uveřejňuje všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu, případně další informace. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele. Na tabuli je zakázáno bez souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv písemnosti, inzerci, letáky, apod.

VI.

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům, uzavíracím ventilům u stoupaček na studenou vodu, teplou vodu a tepla do bytů, případně jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v pronajatých místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.

2. Osoba, která uzavřela hlavní uzávěr vody nebo některý z jiných uzavíracích ventilů, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

VII. Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce obdrží při předání bytu min. 1 klíč od hlavních vstupních dveří do domu, 1 klíč od bytu, 1 klíč od sklepa, 1 klíč od schránky a 1 klíč ke každým dveřím v bytě. V případě potřeby většího počtu klíčů si je nájemce opatří na své náklady.
2. Nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni, v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, tj. i od místností, kde je domovní uzávěr vodovodu, jsou uloženy na MÚ Ralsko a u domovníka.
4. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

VIII. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 6 do 22 hodin. Po dohodě pronajímatele s nájemci bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, je však potřeba umožnit vstup poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.
2. Pronajímatel na požádání umožní oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen.

IX. 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.

X. Praní prádla

1. V době nočního klidu není dovoleno používat praček pro domácnost, které navíc musí být podloženy a umístěny tak, aby působily pokud možno co nejmenší hluk.

XI. Sušárny prádla

1. V sušárnách, případně k tomu určené části společných prostor, není dovoleno uskladňovat předměty. V době mrazů nesmějí okna v sušárnách zůstat otevřena a v případě, že jsou vytápěny, se nesmí v době mrazů uzavírat radiátory.
2. Sušárnu prádla užívají nájemci podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou.

XII. Sklepy

1. Pokud je sklep příslušenstvím k bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
2. Nájemce je povinen užívat pouze sklep jemu přidělený při předání bytu. Sklepy v domě číselně přísluší číslu bytu a jsou řazeny v číselné řadě. Nájemce nesmí sklep svévolně zaměňovat nebo vyměňovat s jiným nájemcem.
3. Ve sklepech je ukládání potravin zakázané a to z důvodu, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

XIII. Umísťování věcí do oken a na balkony

1. Na rámy oken a balkony se nesmí umísťovat konstrukce na věšení prádla, antény a jiná různá zařízení.
2. Věšet prádlo na balkonech je povoleno na rozkládacích sušácích, které se dají po vyschnutí prádla složit.
3. Květiny se nesmí umísťovat na vnějších parapetech oken, na balkonech musí být umístěny nebo zavěšeny uvnitř balkonu a musí být zabezpečeny proti pádu.
4. Při sušení prádla nebo zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony v nižších patrech.
5. Na balkonech se nesmí umísťovat předměty nečisté nebo zapáchající.

XIV. Klepání a čištění

1. Je zakázáno vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty ve společných prostorech domu, z balkonů a oken.
2. Na balkonech není přípustné klepání koberců.
3. Na chodbách a schodištích není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

XV. Klid v domě

1. Nájemce bytu je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí nebo ho navštěvují, ani zvířata jim chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době 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, počítače, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí.
3. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách, nebo v jejichž domácnostech s nimi žijí děti ve věku do tří let, jsou povinni ostatní nájemci nebo osoby s nimi bydlící omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

XVI. Porušování povinností

1. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době mimo jiné i z důvodu poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu nebo je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
2. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. Mimo jiné i z důvodů: poškozují-li byt nebo dům závažným a nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody a obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.