



OZNÁMENÍ PRO NÁJEMNÍKY OBECNÍCH BYTŮ

Vážení nájemníci,

usnesením 7/50. schůze Rady MČ Brno-sever konané dne 05.04.2017 byly schváleny „Zásady řádného užívání bytu“, jejichž znění je uvedeno níže. Tyto zásady nabývají platnosti zveřejněním na úřední desce úřadu městské části Brno-sever. Pro nájemce městské části Brno-sever jsou tak počínaje tímto zveřejněním závazné a jsou povinni se jimi řídit.

V Brně dne 06.04.2017

Ing. Pavla Kudláčková, v.r.
pověřena řízením odboru bydlení

ZÁSADY ŘÁDNÉHO UŽÍVÁNÍ BYTU

Tyto zásady jsou nedílnou součástí každé nájemní smlouvy týkající se všech obecních bytů, nebytových prostor, garáží a garážových stání v domech spravovaných Úřadem městské části Brno – sever.

I.

Užívání bytu – povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených ve Evidenčním listě, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorách domu. Současně je povinen zajistit stejné užívání u všech příslušníků své domácnosti.
2. Nájemce je povinen užívat byt i společné prostory tak, aby nerušil ostatní uživatele bytů a to zvláště v nočních hodinách, tj. od 22.00-6.00 hodin, nadměrným hlukem, používáním hlučné techniky. V opačném případě bude postižen dle zák. č. 250/2016 Sb. zákona o přestupcích.
3. Nájemce je povinen byt i společné prostory udržovat v čistotě a provádět běžnou údržbu svého bytu.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do bytu kdykoliv na požádání za účelem provedení kontroly užívání celého bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů.
5. 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 nesmí nechat zvíře (psa) volně se pohybovat po společných prostorách domu a dvorech (pes musí být na vodítku a s náhubkem)). V případě nedodržení tohoto ustanovení bude postižen dle zák. č. 250/2016 Sb., s tím, že opravy budou účtovány na vrub nájemníka.
6. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele ukládat jakékoliv předměty do společných prostor domu (společné sklepní prostory, půdy, prádelny, podesty schodišť apod.). V případě nedodržení této zásady budou na náklady nájemců bytů věci odvezeny a zlikvidovány.
7. Nájemce nesmí dvory a dvorní trakty (pozemky patřící k domu) užívat bez souhlasu pronajímatele ke komerčním účelům, ukládání věcí, parkování vozidel a je povinen udržovat v těchto čistotu.
8. Balkóny situované do ulice nesmí být využívány k ukládání nevzhledných předmětů a k sušení prádla přes hranu balkónu.
9. Ve všech společných prostorách domu je kouření zakázáno.

10. Nájemníci (rodiče nebo zákonní zástupci)) jsou povinni vykonávat nad svými dětmi dohled odpovídající stupni jeho vývoje. Společné prostory nejsou určeny, konstruovány a vybaveny pro hry dětí. Za škody způsobené dětmi a jejich výchovu odpovídají rodiče nebo zákonní zástupci.
11. V domech, kde došlo k výměně oken je nutné dodržovat následující pravidla:
 - aby nedocházelo k výskytu plísní v bytě je dle normy tepelné ochrany budov nutné dodržovat mezní relativní vlhkost, která činí 50 % při teplotě 21 °C. Této příznivé vlhkosti lze docílit pouze větráním, a to větráním nárazovým - vypnout topení; otevřít okna dokořán (okna se zpravidla z vnější strany zarosí); nechat otevřená do doby dokud zarosení na vnější tabuli nezmizí, uzavřít okna a zapnout topení. Tato procedura trvá zpravidla 10 - 15 min. dle stavu ovzduší v místnosti.
 - **zajistit dostatečný přívod vzduchu pro spalování plynu a větrání, aby nedocházelo ke koncentraci CO (oxidu uhelnatého – jedovatého plynu) a dodržovat všechny platné normy pro Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plynná paliva v budovách (plynové sporáky, plynové průtokové ohřívače vody a plynové kotle etážového topení).** Doporučujeme zakoupit detektor oxidu uhelnatého.

II.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen v rámci pořádku a čistoty v domě zajistit:
 - úklid společných prostor domu (v domech, kde se rozhodli nájemníci, že si budou uklízet sami, zajišťuje správce pouze úklid dvorů),
 - 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. Pronajímatel 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. **Pronajímatel 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).**
4. **Pronajímatel provede na žádost nájemce výměnu dožitého zařizovacího předmětu na základě vyřazovacího protokolu (není možná jeho oprava ani výměna součástí nebo provedení opravy by bylo nevhodné). Za nový zařizovací předmět bude nájemce měsíčně hradit předepsanou částku spolu s nájemným a dalšími platbami spojenými s užíváním bytu v souladu s Pravidly vydanými pronajímatelem. Zařizovací předmět zůstává v majetku pronajímatele.**
5. **Na žádost nájemce lze také zrušit nájem zařizovacího předmětu (v případě že není možná jeho oprava ani výměna součástí nebo provedení opravy by bylo nevhodné) a nájemce si hodlá pořídit zařizovací předmět vlastním nákladem rovněž dle Pravidel vydaných pronajímatelem. Takový zařizovací předmět zůstává v majetku nájemce, vyjma pevně zabudovaných částí (přívody atp.).**

III.

Povinnosti nájemců nebytových prostor a garáží

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