



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.

Povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt, udržovat ho v čistotě, provádět běžnou údržbu svého bytu včetně zařízovacích předmětů uvedených v Evidenčním listě (viz nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu). Výše uvedené povinnosti platí i pro společné prostory 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 – 06:00 hodin, nadměrným hlukem, používáním hlučné techniky. V opačném případě bude postižen dle zákona č. 250/2016 Sb. zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do bytu kdykoliv na požádání za účelem provedení kontroly užívání celého bytu i kontroly užívání zařízovacích předmětů.
4. Nájemce je povinen zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni ostatní nájemníci (zejména hlukem – štěkot psů). Je zakázán volný pohyb zvířat a venčení ve společných prostorách domu a dvorech. V případě nedodržení těchto povinností bude takový majitel zvířat postižen tím, že náklady na opravy poškozeného majetku a úklid budou účtovány nájemci (majiteli zvířat). Při jakémkoliv pohybu majitele se psem v domě musí být pes na vodítku a s náhubkem.
5. 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.
6. 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.
7. Balkóny situované do ulice nesmí být využívány k ukládání nevzhledných předmětů a k sušení prádla přes hranu balkónu.
8. Ve všech společných prostorách domu je **KOUŘENÍ ZAKÁZÁNO**. Zákaz kouření se vztahuje i na všechny balkóny a lodžie, které jsou součástí fasády a zároveň součástí bytů. Jedná se rovněž o společné prostory domu.
9. 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.
10. 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) a nechat otevřená do doby, dokud zarosení na vnější tabuli nezmizí, uzavřít okna a zapnout topení. Tato procedura trvá zpravidla 10 až 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 ohříváče vody a plynové kotle etážového topení).
Doporučujeme zakoupit detektor oxidu uhelnatého.

II.

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 – 06:00 hodin.

III.

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 (vybavení bytu) 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. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy při užívání bytu, 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 vydanými pronajímatelem. Takový zařizovací předmět zůstává v majetku nájemce, vyjma pevně zabudovaných částí (přívody atp.).