



PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ NÁJEMNÍHO BYTU

I.

Úvodní ustanovení

- 1) Tato pravidla upravují a stanovují základní povinnosti a zásady pro užívání nájemního bytu včetně jeho součástí a příslušenství (dále jen „nájemní byt“) v Domě s pečovatelskou službou v obci Hodonice, Obecní 404, okr. Znojmo (dále jen „DPS“).
- 2) Pravidla pro užívání nájemního bytu jsou samostatnou přílohou a nedílnou součástí Domovního řádu DPS.
- 3) Pravidla pro užívání nájemního bytu konkrétně definují práva a povinnosti obce Hodonice, Obecní 287, okr. Znojmo (dále jako „pronajímatel“) a práva a povinnosti osoby, která uzavřela nájemní smlouvu k užívání nájemního bytu (dále jen „nájemce“).
- 4) Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je stanovena příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5) Ustanovení níže uvedených pravidel pro užívání nájemního bytu jsou pronajímatel i nájemce povinni dodržovat.

II.

Předání a převzetí nájemního bytu

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci nájemní byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 2) Stavem způsobilým k řádnému užívání se rozumí, že nájemní byt je vyklizený, vymalovaný, v řádném technickém stavu včetně jeho základního vybavení.
- 3) Nájemce převzetím nájemního bytu nabývá vedle práv a povinností spojených s užíváním nájemního bytu také práva a povinnosti spojené s užíváním společných prostor a zařízení v DPS, která upravuje Domovní řád DPS.
- 4) Převzetí nájemního bytu potvrdí nájemce pronajímateli písemně.

III. Užívání nájemního bytu

- 1) Nájemce je povinen:
 - a) užívat nájemní byt řádně podle jeho určení a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda,
 - b) v nájemním bytě udržovat klid a pořádek, nedopouštět se jednání porušujícího dobré mravy, a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému užívání nájemních bytů ostatními nájemci.
- 2) Nájemce nemůže provádět v nájemním bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 3) Nájemce nesmí v nájemním bytě a ostatních prostorech DPS použít elektrické spotřebiče a prodlužovací kabely, které k tomuto nejsou schváleny výrobcem a neodpovídají příslušným normám.
- 4) Nájemce odpovídá za stav užívaných elektrických spotřebičů a prodlužovacích kabelů a za jejich pravidelnou revizní prohlídku.
- 5) Nájemce má zakázáno v nájemním bytě a ostatních prostorech DPS používat propanbutanových nebo lihových vaříčů (spotřebičů).
- 6) Nájemní byt (ani jeho část) nelze užívat pro účely podnikání.
- 7) Nájemce má zakázáno přenechat nájemní byt (ani jeho část) jiné osobě do podnájmu.

IV. Udržovací povinnost pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen:
 - a) odstranit závady, které brání nájemci řádně užívat nájemní byt,
 - b) řádně zajišťovat plnění svých povinností v souvislosti s užíváním nájemního bytu,
 - c) zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nájemního bytu.
- 2) Nesplní-li pronajímatel svoji výše uvedenou udržovací povinnost, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů a slevu na nájemném po dobu, kdy byl prokazatelně omezen v řádném užívání nájemního bytu.
- 3) Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů a slevu na nájemném zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 4) Pronajímatel není povinen odstraňovat závady, které náleží do udržovací povinnosti nájemci nájemního bytu.

V.

Udržovací povinnost nájemce

- 1) Nájemce je povinen:
 - a) na své náklady odstranit poškození a škody v nájemním bytě, které svým jednáním způsobil on sám nebo jiná osoba,
 - b) zajistit na své náklady řádné a včasné provádění běžné údržby a drobných oprav.
- 2) Vymezení pojmů běžné údržby a drobných oprav upravuje předpis, Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 3) Běžnou údržbou se podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., rozumí:
 - a) udržování a čištění nájemního bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání nájemního bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
 - b) udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií.
- 4) Drobnou opravou se podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., rozumí:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří nájemního bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nájemního bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nájemní byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nájemní byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
- 5) Za drobné opravy se považují také další opravy nájemního bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny výše v bodu 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč.
- 6) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě pověřené pronajímatelem (dále jen „Vedoucí DPS“) potřebu těchto drobných oprav v nájemním bytě, jejichž náklady má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7) Nepostará-li se nájemce o včasné odstranění poškození a způsobených škod, provedení drobných oprav, běžné údržby a údržbu vybavení v nájemním bytě, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
- 8) Náklady na dopravu a jiné vedlejší náklady spojené s drobnou opravou se do nákladů na tuto drobnou opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
- 9) V případě, že se na téže věci provádí několik drobných oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související drobné opravy.

VI.

Zpřístupnění nájemního bytu

- 1) Nájemce je povinen umožnit vedoucímu DPS ve vhodné a předem stanovené době, aby provedl prohlídku nájemního bytu, zda je plněna udržovací povinnost nájemce a zda nevznikla udržovací povinnost pronajímateli.
- 2) Na základě oznámení vedoucího DPS nebo jím pověřené osoby (pečovatelky) o připravované realizaci oprav nebo údržbových a rekonstrukčních prací v nájemním bytě je nájemce v době realizace těchto prací povinen zpřístupnit nájemní byt.

VII.

Zajištění čistoty a pořádku v nájemních bytech

- 1) Za čistotu a pořádek v nájemním bytě odpovídá nájemce.
- 2) Nájemce je povinen:
 - a) udržovat v čistotě vybavení nájemního bytu (kuchyňská linka, sporák, sprchový kout, atd.) a užívat je pouze k účelům tomu určeným,
 - b) udržovat koupelnu a sociální zařízení v čistém a hygienicky nezávadném stavu (řádně splachovat WC, prolévat odpady vodou, aby nedocházelo k jejich vysychání a tím k šíření zápachu),
 - c) udržovat nájemní byt tak, aby nedocházelo ke skladování a shromažďování věcí, které by mohly narušovat společné soužití ostatních nájemníků v DPS, ohrožovat je na zdraví a životě.

VIII.

Sklepní kóje

- 1) Pokud má nájemce na základě platné nájemní smlouvy právo společně s nájemním bytem užívat i sklepní kóji, musí být nájemci volně přístupná a musí být umožněno její uzamčení.
- 2) Skladování hořlavých látek je ve sklepní kóji zakázáno.
- 3) Jsou-li ve sklepní kóji ukládány potraviny, učiní nájemce takové opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a zápachu.
- 4) V době mrazů musí být okénka sklepní kóje dobře uzavřena.
- 5) Použití el. energie ze zásuvek ve sklepní kóji je dovoleno pouze v nutném případě, a to se souhlasem vedoucího DPS.

IX.

Rozsah a úhrada nájemného za nájemní byt

- 1) Úhradu za užívání nájemního bytu v DPS hradí nájemce formou měsíčního nájemného.
- 2) Nájemné je účtováno za podlahovou plochu, vybavení nájemního bytu a poskytované služby.

- 3) Poskytované služby (teplo, elektrická energie společných prostor, vodné/stočné, teplá užitková voda, úklid, výtah a společná anténa) hradí nájemce nájemního bytu zálohovou platbou.
- 4) Zálohy na spotřebu elektrické energie v nájemním bytě si každý nájemce hradí samostatně.
- 5) Nájemce má povinnost hradit náklady v nájemním bytě (nájem, služby a spotřebu elektrické energie) do doby, než nájemní byt fyzicky převezme vedoucí DPS.
- 6) V případě úmrtí nájemce mají povinnost hradit náklady v nájemním bytě (nájem, služby a spotřebu elektrické energie) do doby, než nájemní byt fyzicky převezme vedoucí DPS, jeho příbuzní nebo dědicové.

X.

Zánik užívání nájemního bytu

Právo užívat nájemní byt zanikne:

- a) vypovězením nájemní smlouvy na žádost nájemce,
- b) vypovězením nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, kdy nájemce po písemné výstraze opakovaně porušuje či neplní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, Domovního řádu DPS nebo Pravidel pro užívání nájemního bytu,
- c) úmrtím nájemce.

XI.

Vyklizení nájemního bytu

- 1) Vyklizením nájemního bytu se rozumí jeho uvedení do původního stavu k řádnému užívání jiným nájemcem podle výše uvedeného čl. II. bodu 2.
- 2) Vyklizení nájemního bytu při úmrtí nájemce:
 - a) zajišťují příbuzní a dědicové zesnulého,
 - b) který nemá příbuzné nebo dědice zajišťuje na své náklady pronajímatel.
- 3) Pronajímatel je povinen nakládat s osobními věcmi a pozůstalostí po zesnulém nájemci, který nemá příbuzné nebo dědice, dle platné legislativy.

XII.
Závěrečné ustanovení

- 1) Pravidla pro užívání nájemního bytu jsou v písemné formě k dispozici u starosty obce Hodonice, u vedoucího DPS a na nástěnce ve vstupní chodbě do DPS.
- 2) Opakované porušení ustanovení těchto pravidel pro užívání nájemního bytu je závažným porušením nájemní smlouvy, kdy je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci nájem nájemního bytu podle příslušného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 3) Vedoucí DPS je povinen prokazatelně informovat nájemce o nabytí účinnosti a následných změnách těchto pravidel pro užívání nájemního bytu.
- 4) Tato pravidla pro užívání nájemního bytu nabývají účinnosti dnem svého schválení zastupitelstvem obce Hodonice.
- 5) Pravidla pro užívání nájemního bytu byla řádně schválena zastupitelstvem obce Hodonice na svém zasedání č. 30, dne 26.4.2017, usnesením č. 10/30.

V Hodonicích dne 27.4.2017

.....
Bc. Pavel Houšť
starosta obce

.....
Jana Procházková
vedoucí DPS