

## Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu Bytového družstva Hněvkovského

### **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 ostatní osoby žijící v bytě (příslušníci domácnosti, podnájemci atd.), 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 požívat služby spojené s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen užívat byt vč. jeho příslušenství a součástí a 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 nájemců 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 změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů nebo oken, zasklívání balkonů a lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a pod. 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. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umisťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střeších, 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 odepřít 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 na základě žádosti pronajímatele bezodkladně zpřístupnit byt za účelem realizace oprav nebo údržbových či rekonstrukčních prací a učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního a plynového potrubí nebo

elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit zpřístupnění bytu. Nájemce je dále povinen na základě žádosti pronajímatele umožnit přístup do bytu za účelem provedení prohlídky bytu a jeho zařízení, a dále např. při deratizaci a dezinfekci, provedení revize nebo instalace, údržby a odečtu měřidel tepla, studené a teplé užitkové vody atd.

9. Hodlá-li nájemce užívat část bytu pro účely podnikání, musí mít písemný souhlas pronajímatele. 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 po předchozím ohlášení pronajímateli a sdělením skutečného počtu osob v bytě.
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. Vykonávání podnikatelské činnosti nájemce v bytě bez ohlášení pronajímateli bude považováno za porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a povedou ke zrušení nájemní smlouvy.
13. Pronajímatelem se rozumí fyzická osoba vykonávající v BDH evidenci a správu a statutární orgán BDH. Nájemcem se rozumí člen bytového družstva nebo nájemník a členové jeho domácnosti.

## **II. 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 prostředků. Právo na náhradu 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 v 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.

3. Bližší specifikace toho, co je pronajímatel povinen opravovat je ve stanovách BDH v čl. 9. V tomto článku jsou též specifikovány povinnosti nájemce.

### **III. 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. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu je stanoveno v čl. 9 stanov BDH.
3. 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, a nebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
4. 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.
5. 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.

### **IV. Užívání společných prostor a zařízení**

1. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech není dovoleno. Dětské kočárky lze umístit pouze v prostoru vyhrazeném pronajímatelem (kočárkárna v 1377)
2. Ve všech veřejných prostorech domu je přísný zákaz kouření.
3. 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 vyhl. č. 15/1998 Sb. hl. m. Prahy.

### **V. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, venkovních schodů a přístupové cesty k domu a k nádobám na odpad, pokud se s nájemci nedohodne jinak.

2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, jiná zjištěná osoba, nebo jimi chované zvíře, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
3. Z bezpečnostních důvodů se nesmí na průchodných místech společných prostor (na chodbách, sklepích atd.) skladovat jakékoli předměty, které by snižovaly průchodnost nebo tyto společné prostory znečišťovaly.

## **VI. 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 by měli 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.
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, a 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.
5. Nájemci nebytových prostorů umístí na vývěsní tabuli příslušného vchodu údaj o spojení na pověřenou osobu pro případ mimořádných událostí.
6. Informační sdělení se umísťují výhradně na informační tabuli a ne na sklo vchodů a nájemci jsou povinni sledovat vývěsky na informačních tabulích.

## **VII. Ostatní zařízení v domě**

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, 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 a pod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

## **VIII. Klíče a jejich užívání**

1. Každý nájemce má právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a do bytu. Další klíče od domu, bytu a popř. od výtahu si nájemce může opatřit na svůj náklad.
2. Ten, kdo má domovní klíč, je povinen za sebou zamykat, pokud v domě nejsou namontovány samozamykací zámky. Vchody je nutné po každém vstupu uzavřít tak, aby nedošlo ke vniknutí nežádoucích osob do domu.
3. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu a od strojovny výtahu, jsou uloženy u domovníka, správce nebo jiných pověřených osob, jejichž seznam musí být vyvěšen na informační tabuli v každém vchodě domu.
4. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady.

### **IX. Otevírání a zavírání domu**

1. Nájemci jsou povinni pro ochranu majetku svého i ostatních uzavírat všechny vchody.

### **X. Osvětlení domu**

1. Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech 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. Všichni obyvatelé domu jsou povinni hospodařit s elektrickou energií a nenechávat bez důvodu svítit ve společných prostorách domu.

### **XI. Praní prádla**

1. Článek zrušen

### **XII. Sušárny prádla**

1. V sušárnách není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na určeném vhodném místě. V době mrazů nesmějí okna v sušárnách zůstat otevřena.

### **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 sklepě ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

#### **XIV. Umíst'ování věcí do oken a na balkony**

1. Květiny v oknech, na balkonech a pod. 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. Čištění**

1. Vyklepávat jakékoli předměty je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce bytu uvést do pořádku.
2. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

#### **XVI. Domáci zvířata**

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

1. zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu;
2. dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu;
3. 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;
4. zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, zápachem, či jiným způsobem.

#### **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 jakémukoli 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 a pod., 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.

#### **XVIII. Spory**

1. Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude řešen dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, pokud se na takové spory nevztahuje jiný právní předpis.
2. Opakované porušení povinností ze strany nájemce je závažným porušením nájemní smlouvy a pronajímatel může nájem bytu vypovědět podle příslušného ustanovení § 711 občanského zákoníku.

**Bytové družstvo Hněvkovského**

**1.5.2003**