

**PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ DOMU na adrese Svitavy, Milady Horákové 494/52****DOMOVNÍ ŘÁD****Čl. 1****Obecná ustanovení**

1. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemců bytů vyplývají z občanského zákoníku, nájemní smlouvy, Pravidel pro přidělování a užívání vstupních bytů a tohoto domovního řádu.
2. Pronajímatelem je společnost Seniorcentrum města Svitavy s.r.o., která správou domu pověřila Město Svitavy (dále jen "správce domu").

**Čl. 2****Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
  - b) provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s nájemcem bytu;
  - c) provádět ve smyslu obč. zákoníku výměny zařizovacích předmětů; jiné opravy v bytech provádět jen pokud souvisejí s takovými výměnami, nebo jsou vyvolány opravami domu;
  - d) informovat o změnách rozsahu služeb a dodávek souvisejících s užíváním bytů; změny výše nájmu a poplatků za služby vyplývající ze zákonné úpravy cen se promítají do evidenčního listu úhrad spojených s užíváním bytu, vlastní nájemní smlouva se přitom nemění;
  - e) o vrácení a převzetí bytu sepsat zápis, v němž se uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce byt používá řádným způsobem.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, přičemž podrobnější pravidla vyplývají z občanského zákoníku.
4. Za porušování dobrých mravů se považuje i porušování tohoto domovního řádu.

**Čl. 3****Povinnosti nájemce bytu**

Nájemce bytu je povinen:

- a) na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt po dobu stanovenou ve smlouvě;
- b) platit úhradu za nájem a zálohy na služby spojené s užíváním bytu do posledního dne příslušného měsíce; případné doplatky za služby spojené s nájmem bytu je povinen uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování;
- c) v souladu s ustanovením obč. zákoníku a prováděcího předpisu provádět opravy v bytě související s jeho užíváním na vlastní náklady; nepostará-li se nájemce přes včasné upozornění o provedení drobných oprav nebo běžnou údržbu v bytě sám, má správce domu právo tak učinit po předchozím upozornění na náklad nájemce;
- d) užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost nájemce tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor; při výkonu svých práv je povinen dbát na to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu;
- e) upozornit pronajímatele bytu bez zbytečného odkladu na závady, které brání jeho řádnému užívání;
- f) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí;
- g) písemně oznámit pronajímateli do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájmu a poplatku za služby (počet osob);
- h) neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani pokud by je provedl zcela vlastním nákladem; to se týká i zřizování rozhlasových a televizních antén na domě;
- i) po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. odstranit závady zapsané v zápise o předání bytu; jestliže závady ve stanovené lhůtě neodstraní, odstraní je správce domu sám na náklady nájemce;



- j) nezaplatí-li nájemné nebo úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu do 5. dne po dni splatnosti, zaplatit zákonné sankce.

#### Čl. 4

##### Práva nájemce bytu

1. Upozornit pronajímatele na potřebu odstranění závad, které znemožňují řádné užívání bytu.
2. Požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní, ačkoliv je to jeho povinností, v jeho bytě závadu, která podstatně nebo delší dobu zhoršuje kvalitu bytu.
3. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší v bytě či domě podmínky pro bydlení.
4. Požadovat přiměřenou slevu za služby spojené s nájmem bytu, pokud je pronajímatel řádně neplní.
5. Spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti užívat vedle bytu i společné prostory a společné zařízení domu, jakož i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby).

#### Čl. 5

##### Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě smlouvy užívány jedním nebo více nájemci.
2. Společných prostor lze využívat pouze k účelu, ke kterému jsou určeny. Vchody, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu.
3. Nájemci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.
4. Čistotu a pořádek zajišťují nájemci sami podle rozpisu úklidu stanoveného správcem domu. Čistota a pořádek ve společných prostorách v domě se zajišťuje v tomto rozsahu:
  - mytí a stírání schodů a chodeb se provádí nejméně 1 x týdně,
  - stejně často se provádí čištění domovních dveří, zábradlí a úklid kolem nádob na odpady (sběrných nádob),
  - jednou za čtvrt roku se čistí schodištní a chodbová okna a osvětlovací tělesa.
5. Po dohodě s pronajímatelem je možno v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol a sáněk. V jiných společných prostorách nelze tyto předměty skladovat.
6. Bez souhlasu pronajímatele není dovoleno využívat jednotlivými nájemci části společných prostor.
7. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům, měřičům a regulačním zařízením tepla, vody, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.
8. Komunální odpad se vysypává do sběrných nádob na určeném místě.
9. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno. Na chodbách, schodištích, půdách a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty bez toho, že by tyto prostory byly bezprostředně zbaveny případného znečištění.

#### Čl. 6

##### Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor

1. Obecné zásady pro udržování pořádku a čistoty na veřejných prostranstvích určuje vyhláška města Svitavy.

#### Čl. 7

##### Informační a jiná zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěny jen se svolením vlastníka, popř. správce domu. Pokud souhlas podléhá stavebnímu řízení nebo povolení orgánů obce, je možné toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Informace pro nájemce jsou oznamovány na vývěsní desce v domě.

#### Čl. 8

##### Klíče

1. Pronajímatel při předání bytu předá nájemci minimálně dva klíče od bytu, jeden klíč od vchodových dveří, jeden klíč od uzamykaných společných prostor a jeden klíč od listovní schránky.



2. Při skončení nájmu bytu je uživatel povinen odevzdat pronajímateli všechny klíče, které měl k zámkům v domě.
3. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.

### **Čl. 9 Osvětlení**

1. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není třeba trvalého osvětlení, mohou být schodiště i chodby opatřeny schodišťovým spínačem.

### **Čl. 10 Otevírání a zavírání domu**

1. Dům je v období od 1. 4. do 30. 9. otevřen od 5:00 do 21:00 hodin a v období od 1. 10. do 31. 3. od 6:00 do 20:00 hodin.

### **Čl. 11 Praní prádla, úklid bytu**

1. Nájemce je povinen provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušil ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, jinými nečistotami), zvláště pak v období klidu v domě.

### **Čl. 12 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. V oknech obrácených do ulice je zakázáno vyvěšovat prádlo, oděvy apod.
2. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken.
3. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.

### **Čl. 13 Domácí zvířata**

1. Chov drobného domácího zvířectva, např. psů a koček není v tomto domě povolen.

### **Čl. 14 Klid v domě**

1. Klid v domě je stanoven od 22. hodiny večerní do 6. hodiny ranní. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemce.
2. Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, se po celý den chovaly tak, aby neobtěžovaly ostatní nájemce domu nadměrným hlukem.


### **Čl. 15 Společná a závěrečná ustanovení**

1. Správce domu je povinen zajistit vyvěšení tohoto domovního řádu ve spravovaném domě na viditelném místě přístupném všem nájemcům.

### **Čl. 16 Účinnost**

1. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1. října 2013.

Bc. Lenka Jurenová  
jednatelka  
Seniorcentrum města Svitavy s.r.o.

  
Seniorcentrum města Svitavy s.r.o.  
T.Či. Masaryka 33 A. 568 02 Svitavy  
IČ: 620 62 638, DIČ: CZ62062638  
Tel.: 461 533 490

