

SMĚRNICE ZASTUPITELSTVA OBCE KRUCEMBURK O PRAVIDLECH PRONÁJMU OBECNÍCH BYTŮ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Zastupitelstvo obce Krucemburk / dále jen pronajímatel / vydává tuto směrnici o pravidlech pronájmu obecních bytů. Směrnice upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytu, nebytových prostor a společných částí domu v objektech obce, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem bytu a nájemcem je upravena občanským zákoníkem.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení / např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry/. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu a ni společné prostory / části / domu
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem požívány /např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod./.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, schody, balkony, terasy, prádelny sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu / např. studny, oplocení / a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu / nebytového prostoru/ a provedení odečtu, kontroly popř. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech / havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku / bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu / nebytového prostoru / k provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodů havárie apod., doporučujeme v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit pronajímateli místo pobytu a nebo adresu a telefon osoby, zmocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemníci bytu / nebytových prostor/ jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva o oprávněných zájmu osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena / psi, kočky, morčata apod. / Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě a v přilehlých prostorách.

Čl. 5

Užívání společných částí /prostoru a zařízení / domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich určení a povaze tak, aby, nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Instalování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo používáno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
2. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit užívat otevřený oheň a jinak si nebezpečně počínat.

Čl. 6

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven si stanoví nájemci bytu vzájemnou dohodou. OÚ určí, jakým způsobem se rozúčtují náklady na spotřebu energie a vody ve společných prostorách

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele instalovat na vnější konstrukce např. lodžie balkonu, na fasády anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Při vyvěšování věcí / např. zejména sušení prádla / na balkonech a lodžiích je povinen nájemce dbát na to, aby žádným způsobem neomezil ani neohrozil ostatní nájemce, či jejich byty.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úřad může nařídit přeložení

nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 8

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu, a to zejména podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržovat čistotu ve sklepech, zajistit čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad, které si mezi sebou na základě vzájemné dohody stanoví.
2. Vyklepat koberce, rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že pronajímatel rozhodne o jiných určených hodinách, jsou povinni toto rozhodnutí respektovat všichni nájemci.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí pronajímatele uloženy na určeném místě, duplikáty na OÚ.

Čl. 10

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Čl. 11

Neplnění této směrnice zastupitelstva obce Krucemburk bude postihováno v souladu se zákonem.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Směrnicí nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů.
2. Ustanovení směrnice se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech.
3. Tato směrnice byla schválena zastupitelstvem obce Krucemburk dne 25.4.2000

Jaroslava Pecinová, starostka OÚ

Za OÚ Krucemburk:



František Hoke, zástupce starostky OÚ