



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice
www.ceskaskalice.cz

Předkladatel (gestor):
Ing. Miroslav Novák, tajemník

MUCS/10905/2024/MAJ/Bor
PID: DXUX3OP4ELT1

Vnitřní směrnice č. 12/2024

Pravidla města Česká Skalice pro oblast bytového hospodářství

Jakýkoliv tiskový výstup z elektronické verze dokumentu je neřízeným dokumentem.
Před každým užitím tištěného výstupu je nutno ověřit jeho platnost.

Originál dokumentu je umístěn v zasedací místnosti RM, pokud není uvedeno jinak.
Platná verze dokumentu je k dispozici ve společném síťovém úložišti.

12/2024 evidenční číslo	Pravidla města Česká Skalice pro oblast bytového hospodářství název dokumentu			
směrnice typ řídicího aktu	Vedoucí odboru investice a správy majetku	starostka místostarostka právník	vedoucí odboru finančního tajemník referent bytového hospodářství účastníci připomínkového řízení	Rada města Česká Skalice č. usnesení: RM/28/846/12/2024 Schválil
1.2.2025 účinnost	Dokumentem se ruší: Vnitřní směrnice č.20/2023 Vazba na další dokumenty: Ceník služeb a poplatků Směrnici se řídí: bytový referent, vedoucí OISM, vedoucí OF, vedoucí oddělení správy majetku			



Pronájem městských bytů – postup při přidělování a pronájmu městských bytů, stanovení cen nájemného a přijímání jistin při uzavírání nových nájemních smluv

Předmět úpravy

1. Postup při přidělování bytu ve vlastnictví města Česká Skalice (část I.)
2. Postup při stanovení cen nájemného při pronájmu bytů (část II.)
3. Postup při přijímání vratných jistot (kaucí) při uzavírání nových nájemních smluv na byty, které jsou majetkem města Česká Skalice (část III.)
4. Vymezení provádění a způsobu úhrady drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou městských bytů (část IV.)
5. Provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech (část V.)
6. Výměna zařizovacích předmětů a doba životnosti zařizovacích předmětů (část VI.)
7. Pravidla pro rozúčtování služeb (část VII.)

Část I. Přidělování bytů

Uchazeč o nájem městského bytu předloží řádně vyplněnou a podepsanou žádost o přidělení bytu (příloha č. 1 této směrnice). Žádost bude zaevidována a v evidenci vedena max. 2 roky. Pokud uchazeč v této době neprojeví zájem o aktualizaci této žádosti, bude jeho žádost vyřazena v souladu s vnitřními předpisy města Česká Skalice. V případě, že uchazeč ztratí zájem o nájem městského bytu (např. získá jiný nájem), je povinen toto neprodleně sdělit správci žádostí o byt.

O způsobu přidělení bytu a délce nájmu rozhoduje Rada města Česká Skalice na základě písemné žádosti o přidělení bytu.

Standardní doba pro uzavření nájemní smlouvy se stanovuje na 2 roky, pokud Rada města Česká Skalice nerozhodne jinak. Vzor nájemní smlouvy tvoří přílohu č. 2 této směrnice.



Na přidělení městského bytu nemá žadatel právní nárok. Uzavírání nájemních smluv je vázáno skutečnými možnostmi a potřebami města a jeho obyvatel.

Část II. Postup při stanovení cen nájemného

čl. I. Ceny za pronájem bytu

Aktuální ceny nájemného jsou stanoveny v Ceníku služeb a poplatků města Česká Skalice v aktuálním znění.

Za byt se sníženou kvalitou se považuje:

1. byt bez ústředního vytápění,
2. byt se sníženou kvalitou, od jehož základní ceny se na základě posouzení jeho stavu může snížit nájemné z následujících důvodů:
 - vlhký byt v kombinaci s plísní,
 - studený byt s velkou náročností na vytápění
 - lokalita umístění bytu.

Posouzení stavu bytu provede komise jmenovaná tajemníkem města. Znaky snížené kvality bytu budou zaznamenány v pasportu k bytu.

Stanovené ceny podléhají inflační doložce. Sazby nájemného se budou upravovat o výši roční inflace za předchozí rok, zjištěné u Českého statistického úřadu vždy k 1.4. běžného roku. Aktuální cenu oznámí pronajímatel nájemci, který nájemní smlouvu uzavřel před 1.4. běžného roku, písemným výměrem do 1.4. běžného roku.

Nově zrekonstruované byty mohou mít individuálně stanovenou cenu nájmu na základě projednání a schválení radou města.

čl. II. Splatnost nájemného

Nájemce je povinen hradit nájemné za konkrétní měsíc vždy nejpozději do 20. dne **příslušného** měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele.



Část III. Přijímání jistot za nájem bytu

čl. I. Jistota na byt

1. Z důvodu ochrany majetku obce bude při uzavírání nových nájemních smluv od nájemníků vybírána vratná peněžitá jistota ve výši **trojnásobku měsíčního nájmu bez záloh na energie a služby**.
2. Uhrazená jistota bude uložena na zvláštním účtu města Česká Skalice.
3. Doklad o zaplacení jistoty bude předložen ze strany nájemce nejpozději při podpisu smlouvy. V nájemní smlouvě bude uvedena celková částka jistoty, včetně čísla účtu, na který bude jistota složena.
4. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném, na opravy bytu po nájemníkovi, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení.
5. V případě, že nájemní smlouva bude řádně ukončena, bude zaplacená jistota po úhradě splatných pohledávek vůči městu Česká Skalice vrácena nájemci nejpozději do 1 měsíce po řádném ukončení nájmu bytu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětného bytu vrátí nájemci zůstatek jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodů uvedených výše.
6. Nájemci, se kterým je uzavírána nová nájemní smlouva na bezprostředně navazující další období k témuž městskému bytu nebo který se stěhuje z jednoho městského bytu do druhého městského bytu, přičemž k tomuto druhému městskému bytu je s ním uzavírána nová nájemní smlouva, se převede dosud uhrazená jistota ze zanikajícího nájemního vztahu na nový nájemní vztah, přičemž nájemce má povinnost doplatit jistotu dle aktuální výše nájemného nejpozději při uzavření této nové nájemní smlouvy, pokud není domluveno jinak. V případě přestěhování do městského bytu s nižším nájemným, než bylo stávající nájemné (a tím i nižší peněžitou jistotou), vrátí pronajímatel přeplatek jistoty nájemci do 1 měsíce po řádném ukončení dosavadního nájemního vztahu.



Část IV.

Vymezení provádění a způsobu úhrady drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou městských bytů

čl. I.

Drobné opravy a běžná údržba bytu

Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou jsou vymezeny v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v příloze č. 3 této směrnice.

Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů včetně výměny napájecího zdroje pro hlásiče požáru, detektoru oxidu uhelnatého a jiných podobných zařízení provádí a hradí nájemce.

Část V.

Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn bytu nájemcem

Hodlá-li nájemce bytu provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny, musí požádat pronajímatele o vydání souhlasu před započatím jejich provádění. Na základě tohoto požadavku rozhodne o udělení souhlasu a případné náhradě za zhodnocení rada města. Pronajímatel a nájemce o tom uzavřou písemnou dohodu.

Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel (Rada města) nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá, nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Část VI.

Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků v bytech

Zařizovací předměty a konstrukční prvky budou pronajímatelem vyměněny pouze za splnění těchto podmínek:

- Stav zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku brání řádnému užívání bytu
- Oprava zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku není možná nebo účelná
- Výměnu zařizovacího předmětu doporučí odborný servisní technik (např. u plynových nebo elektrických spotřebičů)
- Zařizovací předmět nebo konstrukční prvek nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu



čl. I

Minimální doba životnosti

Minimální doba životnosti pro stanovení nájemného ze zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků (vybavení bytu) je stanovena následovně:

Životnost 2 roky

- Elektrický vaříč (jedno i dvou plotýnkový)
- Požární hlásič
- Detektor oxidu uhelnatého

Životnost 5 let

- Měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu
- Plynové hadice
- Odsavač par
- Pracovní deska vč. dřezu
- Kuchyňská linka
- Sporák

Životnost 10 let

- Plynový a elektrický ohřívač vody
- Plynový a elektrický kotel
- Plynová a elektrická topidla
- Kamna na tuhá paliva
- Infrazářiče
- Podlahová krytina (PVC)
- Klozet (závěsný i kombi)
- Splachovač
- Vodovodní baterie

Životnost 15 let

- Vana
- Umývadlo
- Vestavěné skříně

Životnost 20 let

- Litinové radiátory
- Dřevěné palubkové parkety, parkety
- Dlažba
- Teraco



V případě, že se jedná o zařizovací předmět nebo konstrukční prvek, který není uveden v předchozím seznamu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení výrobce.

Výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků hradí pronajímatel v obvyklých cenách s ohledem na zachování původního standardu.

K nájemnému za pronájem bytu bude připočteno maximální měsíční nájemné za vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula. Měsíční nájemné za vybavení bytu bude stanoveno podle zůstatkové hodnoty majetku a zbývajících doby životnosti.

V případě, že nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět nebo konstrukční prvek před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku jiný stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo který neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen tuto skutečnost předem písemně oznámit na odbor investic a správy majetku. Odbor investic a správy majetku rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny.

Nájemci bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu vybavení bytu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

Čl. II

Informační povinnost nájemců

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit vedoucímu oddělení správy majetku:

- potřebu oprav a údržby, které má v bytě zajišťovat pronajímatel
- potřebu výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
- havarijní stavy v bytě či ve společných prostorách domu
- případy, kdy dojde ke spuštění poplachové signalizace (zvukové nebo světelné) hlásiče požáru nebo detektoru oxidu uhelnatého

V případě, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu tím vzniklou.

Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v bytě na vybavení bytu a zařizovacích předmětech. Pronajímatel doporučuje nájemci si pro takové případy sjednat pojištění.



Část VII.

Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu v domě s byty

Poskytování plnění spojených s užíváním bytu v domě s byty se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon zejména řeší vymezení služeb, výši záloh a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků, možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování. Dodávky elektřiny a plynu pro každý jednotlivý byt si zajišťuje nájemník přímo s dodavatelem.

čl. I

Vodné a stočné

Vodné a stočné (studená voda) je rozděleno mezi nájemce v poměru naměřené spotřeby vody na fakturačním měřidle (pata domu) a poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování služby nebo v poměru údajů podružných bytových vodoměrů v případě, že jsou jimi všechny byty vybaveny. Celková spotřeba i celkové náklady jsou uváděny za odběrné místo (tj. dům). Nájemník si může na svůj náklad osadit do vnitřního vodovodu podružný vodoměr, ale odpočet z těchto vodoměrů nemá vliv na určení množství dodané vody. Pokud není provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční spotřeby vody.

čl. II

Osvětlení společných částí domu (společná elektřina)

Náklady jsou rozúčtovány v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve zúčtovacím období. Do nákladů osvětlení společných prostor se zahrnují kromě nákladů za spotřebu el. energie také poplatky dodavatele za opravy elektroinstalace (zejména opravy a výměny vypínačů, tlačítek, jističů a pojistek, osvětlovacích těles, zvonkových panelů, schodišťových automatů, el. zámků, výměny žárovek).

čl. III

Úklid společných prostor bytového domu

Nájemníci si provádí úklid společných prostor sami a na své náklady, pokud není domluveno jinak. Pokud poskytuje úklid společných prostor pronajímatel, je stanoven poplatek za provedení úklidu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve zúčtovacím období a je hrazen měsíčně v rámci záloh na služby.



Čl. IV

Kominické služby

Nájemník si dle vlastní potřeby provádí čištění komínů, tuto skutečnost doloží na odbor investic a správy majetku v písemné podobě. Jedenkrát za rok je objednána kontrola a čištění komínů odborným pracovníkem a náklady na kontrolu a čištění komínu jsou účtovány podle počtu vyústění do komínového průduchu v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorách.

Čl. V

Společná televizní a rozhlasová anténa

Náklady na provoz jsou rozúčtovány rovným dílem na každý připojený byt nebo nebytový prostor, a to i v případě, že nájemce odebírá televizní a rozhlasový signál z jiného zdroje (kabelová televize, satelit, internet apod.). Do nákladů se zahrnují opravy zařízení společné televizní a rozhlasové antény.

Čl. VI

Užívání výtahu

Náklady na provoz jsou rozúčtovány v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li měřena samostatně), provádění drobných oprav, seřizovací práce, vyproštění předmětů spadlých do šachty, obnova návodů a štítků, nátěry a výměny žárovek apod.

Čl. VII

Dodávka tepla pro vytápění z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na spotřebu paliva, spotřebu technologické vody, materiál na údržbu a drobné opravy. Spotřeba tepla, studené a teplé vody se rozúčtuje dle odečtových poměrových měřidel, případně dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služby. Kontrola všech spalinových cest bude rozpočítána na kotelnu.

Čl. VIII

Svoz odpadu

Úhrada za odvoz odpadu bude vypočítána poměrnou částkou z celkové faktury (dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služby).



MĚSTO ČESKÁ SKALICE



třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice
www.ceskaskalice.cz

Část VIII. Závěrečná ustanovení

1. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel.
2. Veškeré práce zajišťované pronajímatelem budou účtovány nájemci ve složení materiál, montáž, doprava a režijní náklady.
3. O oprávněnosti úhrad oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů v bytech, kterou nejsou obsaženy v těchto pravidlech, rozhoduje pronajímatel.
4. Nakládání s majetkem města upravuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.
5. Tímto se ruší předchozí vnitřní směrnice č. 20/2023 ze dne 1. 11. 2023.
6. Tato směrnice byla projednána Radou města Česká Skalice dne 18. 12. 2024 a schválena usnesením č. RM/28/846/12/2024.
7. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 2. 2025.

Přílohy:

1. Žádost o přidělení bytu
2. Vzor nájemní smlouvy bez příloh
3. Drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu
4. Domovní řád bytových domů vyjma čp. 833
5. Domovní řád čp. 833

V České Skalici dne: 2. ledna 2025

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka





PŘÍLOHA Č. 1

Žádost o přidělení bytu v majetku města Česká Skalice

Žadatel:

Příjmení a jméno

Datum narození telefonní číslo

e-mail

Adresa trvalého pobytu

Adresa současného pobytu
(pokud je jiná než adresa trvalého pobytu)

Stav

Zaměstnavatel

Nevlastním – vlastním* nemovitost určenou k bydlení

Mám právo užívání jiného bytu na dobu určitou – neurčitou – věcné břemeno*

.....

Další členové domácnosti, kteří by se do bytu stěhovali:

jméno a příjmení	datum narození	poměr k žadateli	zaměstnání
------------------	----------------	------------------	------------

Požadovaná velikost bytu.....

Pozn.: * nehodící se škrtněte



Další podstatné skutečnosti (soudní výpověď z bytu, sociální podmínky, nemoc člena rodiny apod.)

.....

.....

V minulosti jsem byl – nebyl* nájemcem městského bytu, nájemní smlouva zrušena z důvodu

.....

Já ani žádná osoba, která by se se mnou do bytu stěhovala, nemáme žádné závazky vůči městu Česká Skalice.

Jsem srozuměn se složením jistoty (kauce) při podpisu nájemní smlouvy ve výši 3měsíčního nájemného.

- ☐ Souhlasím se zpracováním kontaktních údajů v rozsahu – telefonní číslo a e-mail, za účelem jednání o nájmu bytu v majetku města Česká Skalice, a to do doby ukončení nájemní smlouvy. Beru na vědomí, že tento souhlas mohu kdykoliv a bez udání důvodu písemně odvolat.

Pro přidělení městského bytu nerozhoduje pořadí přijatých žádostí.

O přidělení bytu a délce nájmu rozhoduje Rada města České Skalice.

Žádost bude vedena v evidenci 2 roky, trvá-li Váš zájem déle, musíte svoji žádost obnovit. V případě získání bytu jinou cestou Vás žádáme o neprodlené sdělení, že Váš zájem o bydlení pominul.

Dne

Podpis



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

www.ceskaskalice.cz

čj.

Níže uvedeného dne a měsíce uzavřeli v souladu s ustanovením §2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

město Česká Skalice

IČO 00272591

sídlem třída T.G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

zast. starostkou Ing. Zuzanou Jungwirthovou

/dále jen pronajímatel/

a

XXXXXXXXXXXX

nar. XXXXXXXXXXXX

bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

/dále jen nájemce/

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

Smlouvu o nájmu bytu

Čl. I.

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

Čl. II.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku označeném jako stavební parcela č. xxx k.ú. Česká Skalice, součástí tohoto pozemku je budova čp. xxx xxxxx ul., v níž jsou umístěny byty, které je pronajímatel oprávněn přenechat do užívání jednotlivým nájemcům pro zajištění bytových potřeb. Tento pozemek je zapsán Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. Budova je zapsaná na listu vlastnictví č. LV 10001. Ve xxxxxx nadzemním podlaží tohoto obytného domu se nachází byt č. xx (dále jen byt), specifikace počtu místností bytu, jejich výměr a vybavení je uvedena v evidenčním listu (příloha č. 1).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává výše uvedený byt nájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.



Čl. III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od xxxxx do xxxxx.
Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do xxxxx a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání, tedy zejména klíče od bytu a klíče od domu.
2. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti:
jméno, příjmení a datum narození
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ustanovení §2285 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku nebude použito.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo dát nájemci souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké, za člena nájemcovy domácnosti, se vyžaduje písemná forma. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce do 30 dnů, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.
5. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 2 měsíce v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyt osob v bytě má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
7. Po zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený nejpozději v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, včetně vymalování jednotlivých místností bílým nátěrem, zajistí nájemce nejpozději ke dni předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
8. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá, nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
9. V případě změn úprav bytu provedených se souhlasem pronajímatele jsou podmínky provedení úprav v bytě a náhrady za zhodnocení stanoveny ve vzájemné písemné dohodě nájemce a pronajímatele.



Čl. IV.

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné měsíční částce **xxxxx** Kč (slovy xxxxxxxxxx korun českých). Nájemné je nájemce povinen platit do 20. dne v daném měsíci bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 10014-2324551/0100 nebo v hotovosti v pokladně pronajímatele. Nájemné za vybavení bytu je **xxxxx** Kč.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: dodávku vodného a stočného, osvětlení společných částí domu, provoz společné rozhlasové a televizní antény, odvoz odpadu, dodávku tepla a teplé vody, čištění a kontrolu spalinových cest (kominické služby) a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat úklid společných prostor. Zálohy na služby se stanovují v celkové výši **xxxxxx** Kč (slovy xxxxxxxxxx korun českých) měsíčně.

3. **Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí xxxxx Kč.**

4. Specifikace a výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním předmětného bytu jsou uvedeny v evidenčním listu (příloha č. 1).

5. Zúčtování přijatých záloh bude provedeno nejpozději do 30. 4.

6. Úhrada za osvětlení společných prostor a odvoz odpadu bude vypočítána poměrnou částkou z celkové faktury (dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb). Spotřeba tepla, studené a teplé vody je rozúčtována dle odečtových poměrových měřidel; pokud není bytový dům osazen těmito měřidly, je spotřeba rozpočítána podle osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Náklady na provoz a údržbu (mimo revize) všech spalinových cest budou rozpočítány na společnou kotelnu.

7. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.

8. Výše nájemného se bude dále měnit pravidelně k 1. 4. příslušného roku, počínaje rokem xxxx. Nové nájemné se vypočítává jako součin nájemného za předchozí období a oficiálně stanoveného koeficientu průměrné roční míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem za poslední kalendářní rok.

9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny služeb spojených s užíváním bytu v probíhajícím roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu výše záloh na tyto služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.

10. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v bytě na vybavení bytu a zařizovacích předmětech. Nájemce si pro takové případy sjedná pojištění domácnosti.



Čl. V.

Nájemce zaplatil dne xxxxx pronajímateli peněžitou jistotu ve výši xxxx,00 Kč, slovy xxx korun českých. Doplatek jistoty dle současné výše nájemného ve výši xxxxx (slovy xxxxxxxx korun českých) složí nájemce na zvláštní účet pronajímatele č. 9005-2420551/0100 před podpisem této nájemní smlouvy nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu Česká Skalice při podpisu této smlouvy.

Nebo: Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši xxxxx,00 Kč, slovy xxxx korun českých. Tuto částku složí nájemce na zvláštní účet pronajímatele číslo 9005-2420551/0100 před podpisem této nájemní smlouvy nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu v České Skalici při podpisu této nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení. Úhrada prokazatelně vynaložených nákladů bude odečtena od vratné jistoty. V případě, že by náklady přesáhly výši vratné jistoty, nájemce se zavazuje náklady nad výši jistoty uhradit nejpozději do 15 dnů po předložení jejich vyúčtování.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětného bytu vrátí nájemci zůstatek jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodu uvedených v tomto článku (nebo pokud nedojde k převodu jistoty na nový bezprostředně navazující nájemní vztah smluvních stran). K vyúčtování jistoty dojde nejpozději do 1 měsíce po skončení nájmu. Jistota bude uložena na běžném účtu pronajímatele. Úroková sazba daného běžného bankovního účtu pronajímatele činí 0,01 % ročně. V této maximální výši smluvní strany sjednávají mezi sebou i úrok z jistoty pro případ skončení nájmu (tj. maximální výši úroku, který by nájemce mohl po pronajímateli z jistoty požadovat).

Čl. VI.

1. Pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, a zavazuje se udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů v souladu s domovním řádem (příloha č. 2).

2. Pronajímatel zajistí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a provede ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (viz příloha č.3).



Čl. VII.

1. Nájemce bude užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a zavazuje se dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
2. Nájemce – občan ČR - si zřídí v bytě trvalý pobyt, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce – cizí státní občan – si nahlásí v bytě (předmětu nájmu) místo pobytu, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Výše uvedené neplatí v případě, že nájemce má trvalý pobyt nebo místo pobytu na jiné adrese v České Skalici po celou dobu trvání nájmu. Nájemce bude přihlášen po celou dobu nájmu k trvalému pobytu nebo místě pobytu na adrese nájemního bytu. V případě ukončení nájmu má nájemce povinnost do 30 dnů zrušit trvalý pobyt nebo místo pobytu na adrese nájemního bytu.
3. Nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů). Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v příloze č. 3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádě-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen s jeho souhlasem.
4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístupu k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
6. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv, zejména je neobtěžoval nadměrným hlukem a zápachem.
7. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o skutečnosti, že nebude dlouhodobě (tj. více než 2 měsíce) užívat byt (např. z důvodu dovolené, nemoci). Pro tyto účely předá klíč od bytu správci nebo jiné důvěryhodné osobě, jejíž kontakt předá pronajímateli pro případ havárie v bytě.



8. Obě strany se dohodly a souhlasí s tím, že další povinnosti při užívání bytu a společných prostor domu vymezuje domovní řád, který tvoří po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

Čl. VIII.

1. Nájem bytu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.

2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany písemně dohodnou.

3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpovědní doba se stanovuje v délce 3 měsíce. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímateli nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď je doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

Čl. IX.

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

2. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

3. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy (viz níže).

5. Uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno Radou města Česká Skalice dne xxxxx a schváleno usnesením č. RM/xx/xx/xx/xxxx.

6. Za náležitosti této smlouvy odpovídá její zpracovatelka xxxxx, bytová referentka města Česká Skalice (odbor investic a správy majetku). Zpracovatelka dále odpovídá za to, že znění smlouvy předkládané k podpisu plně odpovídá textu schválenému Radou města Česká Skalice vyjma částí, které byly označeny zástupnými znaky.

Bezpečnostní identifikátor:



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

www.ceskaskalice.cz



Přílohy:

Č. 1 Evidenční list

Č. 2 Domovní řád

Č. 3 Drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Č. 4 Pasport bytu

V České Skalici dne

V České Skalici dne

.....
Za pronajímatele

Ing. Zuzana Jungwirthová, starostka

.....
Nájemce



DROBNÉ OPRAVY BYTU

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce přednostně sám na vlastní náklady a z vlastních zdrojů. V případě, že nájemce zjistí, že je oprava nad rámec běžné údržby, je povinen oznámit toto pronajímateli před provedením opravy a dohodnout se na způsobu odstranění závady, včetně výše a způsobu úhrady. O výměnách zařizovacích předmětů a jejich součástí rozhoduje pronajímatel.

1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Zařizovací předměty, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele a jsou umístěny v bytě, udržuje a mění na své náklady vždy nájemce.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií. Mezi běžnou údržbu patří také zasklení oken a dveří (včetně pevných částí), a to bez ohledu, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, nebo povětrnostními vlivy.
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.



6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

8) Mezi běžnou údržbu a drobné opravy patří opravy a výměny uzavíracích kohoutů. Rozvody plynu v bytě, hlavní uzávěr plynu před a za plynoměrem je součástí domovního plynovodu a náklady na opravy a výměny nese pronajímatel. Mezi běžnou údržbu patří také provedení roční kontroly plynového zařízení umístěného v bytě (rozvody plynu od plynoměru po jednotlivé spotřebiče a včetně spotřebičů) dle vyhlášky č. 85/1978 Sb., dále viz běžná údržba bytu.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů, kotlů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výše uvedeně je stanoveno na základě nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015.

Tento dokument byl projednán Radou města Česká Skalice dne 18. 12. 2024 a schválen usnesením č. RM/28/846/12/2024 s účinností od 1. 2. 2025.

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka





DOMOVNÍ ŘÁD

vydaný za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování bytového fondu pro nájemce bytů ve vlastnictví města Česká Skalice. Tento domovní řád neplatí pro nájemce bytů v čp. 833.

I.

Základní práva a povinnosti majitele domů, bytů, nájemců bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.) a předpisy s tím související. Tento řád upravuje provoz domu zejména ve věcech, které nejsou upraveny zákonnými předpisy.

Domovní řád upřesňuje jednotlivá práva a povinnosti osob bydlících a užívajících bytový dům v majetku města Česká Skalice.

Domovní řád platí pro všechny osoby zdržující se v domě, tj. mimo nájemců a jejich spolubydlících i pro osoby, které v domě bezprostředně nebydlí, ale pobývají zde např. z důvodu návštěvy, nebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti, která jim byla zadána pověřenou osobou (úklid domu, oprava, revize apod.)

II.

Práva a povinnosti nájemců

Nájemce bytu je povinen:

1. užívat byt a společné prostory spolu s osobami, se kterými tvoří společnou domácnost tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu,
2. nahlásit počet a údaje osob, které se v bytě zdržují déle než 30 kalendářních dnů v roce,
3. odpovídat a uhradit škody, které v domě a v bytě způsobí osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo návštěvy nájemce. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady odstranit a požadovat od něho náhradu nákladů,
4. nahlásit počet a druh domácích zvířat, která se nachází v bytě jím užívaném. Zvířata se nesmí chovat ve sklepech, na chodbách, na půdách obytných domů nebo na verandách, balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny. Nájemci chovající domácí zvířata musí dodržovat veterinární a hygienické předpisy,
5. nést plnou odpovědnost za domácí zvířata, která se nachází v bytě jím užívaném a
6. dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.

Nájemce bytu je oprávněn:

1. spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti a byly pronajímateli ohlášeny, užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu.



III. Užívání společných částí

1. Společný prostor lze využívat pouze k určenému účelu. Vchody, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volné. Tyto prostory nelze využívat k odkládání a skladování věcí nebo materiálů. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu nebo bytu (botníky, skříně, obaly, kola apod.) není dovoleno.
2. V prostorách, ve kterých nájemce bude skladovat předměty (např. krabice, lyže, prádlo...) musí zajistit za účelem požární dostupnosti takový způsob skladování, který umožní rychlý přístup do všech míst v domě. Při tom smí nájemce ukládat pouze takové předměty, které nebudou zdrojem pachu, potenciální nákazy či znečištění hmyzem, hlodavci či jinými škůdci.
3. Nájemci jsou povinni ve společných prostorách udržovat čistotu a pořádek, nekouřit, zabezpečit možnost přístupu k hlavnímu uzávěru vody a plynu, k rozvaděčům a jističům, ke komínovým dvířkům a kanalizačním otvorům a ke vstupu do výměňkové stanice.
4. Smetí, odpadky a vychladlý popel se vysypávají do nádob k tomu určených a uložených na vyhrazeném místě takovým způsobem, aby byla zachována v jejich okolí čistota.
5. Větrání bytů do vnitřních prostor je zakázáno.
6. Vyklepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkonů, lodžií, oken nebo do světlíků je zakázáno.
7. Osvětlení společných prostor se používá hospodárně po dobu nezbytně nutnou. Není dovoleno využívat elektrickou energii určenou na osvětlení a energii ze zásuvek pro potřeby společných prostor k jiným (zejména soukromým) účelům.
8. Míčové a další hry poškozující fasády a další součásti budov jsou zakázány.
9. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu vlastníka domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
10. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen s písemným souhlasem vlastníka domu.

IV. Úklid

1. Nájemci domu jsou povinni zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu sami. Rozpis služeb bude umístěn na vývěsní desce domu.
2. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

V. Klíče

1. Pronajímatel zapůjčí při předání bytu nájemci jeden klíč od bytu a jeden klíč od vchodových dveří. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzamčen, tj. od 22.00 hod. večerní do 6.00 hod.
2. Nájemce je povinen oznámit vlastníku budovy ztrátu klíčů. Pronajímatel obstará nájemci za úplaty klíče nové.
3. Při odevzdávání bytu je nájemce povinen pronajímateli klíče od zámků v domě vrátit.
4. Klíče od uzamykatelných prostor v domě (hlavní uzávěr vody, plynu, jističe, rozvaděče, sklepy) jsou uloženy u správce domu, pokud není na domovní vývěsce uvedeno jinak.



VI. Provoz domu

1. Nájemce i osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo jeho byt navštěvují, jsou povinni chovat se tak, aby neobtěžovali (zejména nadměrným hlukem) ostatní nájemce.
2. Klid v domě je stanoven od 22.00 hod. do 6.00 hod. ranní. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by rušily ostatní nájemce.
3. Uživatel bytu je povinen provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby (např. nadměrným hlukem, prachem, nečistotami, vibracemi) nerušil ostatní nájemce.
4. Nájemce je povinen ostatní nájemce informovat písemným sdělením na nástěnce umístěné u vchodu do domu o veškerých mimořádných aktivitách, které mohou ovlivnit běžné užívání domu (například stěhování, stavební úpravy,).
5. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem nebo zápachem.
6. K ukládání kol, dětských kočárků apod. jsou určeny k tomu vymezené prostory v domě. Vlastník domu neodpovídá za škodu na těchto věcech.

VII. Sklepy a půdy

1. Je zakázáno vstupovat do sklepů a na půdy s otevřeným ohněm. Ve sklepech i na půdách je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu. Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
2. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat po jeho složení o řádné očištění chodníků a společných prostor, které byly skládkou znečištěny. Pro ukládání tekutých paliv musí být dodrženy směrnice pro vytápění topnou naftou a lehkým topným olejem.
3. Na půdě není dovoleno uskláňovat hořlavé předměty a předměty, které jsou zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a jiných škůdců.
4. Sklep a půda jsou nájemníkům přístupny pouze po dobu užívání bytu.
5. Ve sklepech a na půdách je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.

VIII. Garáže a motorová vozidla

1. Držitel motorového vozidla je povinen pečovat o vozidlo tak, aby nemohlo dojít k požáru, případně nebylo ohroženo životní prostředí.
2. V garáži je možné provádět jen drobné opravy vlastního vozidla.
3. Majitel motorového vozidla zodpovídá za to, že vozidlem nebude znečišťováno okolí domu, a že chodem motoru naprázdno nebudou rušeni nájemci v domě.
4. V garáži může být uskladněno max. 40 l pohonných hmot v nádobě z nehořlavého materiálu. V garáži je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm.
5. Vylévat zbytky pohonných hmot, olejů a čistících prostředků do kanalizačních odpadů je zakázáno.

Závěr

1. Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako závažné porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu a pronajímatel si vyhrazuje právo uplatnit sankce za nedodržování výše uvedených povinností.



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice
www.ceskaskalice.cz

2. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze stávajících právních předpisů a norem, platných ke dni jeho vyhlášení. Město Česká Skalice si vyhrazuje právo na jeho případné změny v návaznosti na změny legislativy v dalším období.
3. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit příslušný orgán města, pokud to nepřísluší soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
4. Zaviněné porušení povinností stanovených domovním řádem, pokud se tím ztěžuje plnění úkolů státní správy, ruší veřejný pořádek nebo občanské soužití občanů, se posuzuje jako přestupek, nepůjde-li o trestný čin nebo jiné protiprávní jednání.

Tento domovní řád byl projednán Radou města Česká Skalice dne 18. 12. 2024 a schválen usnesením č. RM/28/846/12/2024 s účinností od 1. 2. 2025.

V České Skalici dne 2. ledna 2025

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka





DOMOVNÍ ŘÁD PRO BYTOVÝ DŮM ČP. 833

vydaný za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování bytového fondu pro nájemce bytů ve vlastnictví města Česká Skalice.

I.

Základní práva a povinnosti majitele domů, bytů, nájemců bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.) a předpisy s tím související. Tento řád upravuje provoz domu zejména ve věcech, které nejsou upraveny zákonnými předpisy.

Domovní řád upřesňuje jednotlivá práva a povinnosti osob bydlících a užívajících bytový dům. Domovní řád platí pro všechny osoby zdržující se v domě, tj. mimo nájemců a jejich spolubydlících i pro osoby, které v domě bezprostředně nebydlí, ale pobývají zde např. z důvodu návštěvy, nebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti, která jim byla zadána pověřenou osobou (úklid domu, oprava, revize apod.)

II.

Povinnosti a práva nájemců

Nájemce bytu je povinen:

1. Užívat byt a společné prostory spolu s osobami, se kterými tvoří společnou domácnost tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
2. Nájemce bytu odpovídá za škody, které v domě a v bytě způsobí osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo návštěvy nájemce.
3. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady odstranit a požadovat od něho náhradu nákladů.

Nájemce bytu je oprávněn:

1. Spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti a byly pronajímateli ohlášeny, užívat vedle bytu i společné prostory a společná zařízení domu.

III.

Užívání společných částí

1. Společný prostor lze využívat pouze k určenému účelu. Vchody, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volné. Tyto prostory nelze využívat k odkládání a skladování věcí nebo materiálů. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu nebo bytu. (botníky, skříňe, obaly, kola apod.) není dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni ve společných prostorách udržovat čistotu a pořádek, nekouřit, zabezpečit možnost přístupu k hlavnímu uzávěru vody a plynu, k rozvaděčům a jističům, ke komínovým dvířkům a kanalizačním otvorům a ke vstupu do výměňkové stanice.
3. Smetí, odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených a uložených na vyhrazeném místě takovým způsobem, aby byla zachována v jejich okolí čistota.
4. Větrání bytů do vnitřních prostor je zakázáno.
5. Vyklepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkonů, lodžii, oken nebo do světlíků není dovoleno.



MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice
www.ceskaskalice.cz

6. Osvětlení společných prostor se používá hospodárně po dobu nezbytně nutnou. Není dovoleno využívat elektrickou energii určenou na osvětlení a energii ze zásuvek pro potřeby společných prostor k jiným (zejména soukromým) účelům.
7. Výtahy mohou být používány v souladu s návodem vyvěšeným v kabině výtahu.
8. Míčové a další hry poškozující fasády a další součásti budov jsou zakázány.
9. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu vlastníka domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
10. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen se souhlasem vlastníka domu

IV. Úklid

1. Nájemci domu jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel za úhradu.
2. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

V. Klíče

1. Pronajímatel zapůjčí při předání bytu nájemci jeden klíč od bytu a jeden klíč od vchodových dveří. Povinnosti všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzamčen, tj. od 22.00 hod. večerní do 6.00 hod. ranní.
2. Nájemce je povinen oznámit vlastníku budovy ztrátu klíčů. Pronajímatel obstará nájemci za úplatu klíče nové.
3. Při odevzdávání bytu je nájemce povinen pronajímateli klíče od zámků v domě vrátit.
4. Klíče od uzamykatelných prostor v domě (hlavní uzávěr vody, plynu, jističe, rozvaděče, sklepy) jsou uloženy u správce domu.

VI. Provoz domu

1. Nájemce i osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo jeho byt navštěvují, jsou povinni chovat se tak, aby neobtěžovali (zejména nadměrným hlukem) ostatní nájemce.
2. Klid v domě je stanoven od 22.00 hod. večerní do 6.00 hod. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by rušily ostatní nájemce.
3. Uživatel bytu je povinen provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby (např. nadměrným hlukem, prachem, nečistotami, vibracemi) nerušil ostatní nájemce.

VII. Sklepy a půdy

1. Sklepy v domech s lokálním vytápěním jsou určeny především k ukládání věcí. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, je nájemce povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a jiných škůdců.
2. Je zakázáno vstupovat do sklepů a na půdy s otevřeným ohněm. Ve sklepech i na půdách je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu. Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
3. Na půdách není dovoleno uskláňovat jakékoliv předměty.
4. Sklep a půda jsou nájemníkům přístupny pouze po dobu užívání bytu.
5. Ve sklepech a na půdách je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.
6. Sklep nesmí být používán jako garáž pro motorová vozidla.



VIII.

Domácí zvířata

1. Nájemce má povinnost nahlásit počet a druh domácích zvířat, která se nachází v bytě jím užívaném. Zvířata se nesmí chovat ve sklepech, na chodbách, na půdách obytných domů nebo na verandách, balkónech, dvorech, zahradách, které k tomu nejsou určeny.
2. Nájemci chovající domácí zvířata musí dodržovat veterinární a hygienické předpisy.
3. Nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která se nachází v bytě jím užívaném.

Závěr

1. Porušení tohoto domovního řádu bude posuzováno jako závažné porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel si vyhrazuje právo uplatnit sankce za nedodržování výše uvedených povinností.
2. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí ze stávajících právních předpisů a norem, platných ke dni jeho vyhlášení. Město Česká Skalice si vyhrazuje právo na jeho případné změny v návaznosti na změny legislativy v dalším období.
3. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit příslušný orgán města, pokud to nepřísluší soudu nebo jinému orgánu podle zvláštních předpisů.
4. Zaviněné porušení povinností stanovených domovním řádem, pokud se tím ztěžuje plnění úkolů státní správy, ruší veřejný pořádek nebo občanské soužití občanů, se posuzuje jako přestupek, nepůjde-li o trestný čin nebo jiné protiprávní jednání.

Tento domovní řád byl projednán Radou města Česká Skalice dne 18. 12. 2024 a schválen usnesením č. RM/28/846/12/2024 s účinností od 1. 2. 2025.

V České Skalici dne 2. ledna 2025

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka



