MĚSTO ČESKÁ SKALICE

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

Předkladatel (gestor):
Ing. Jana Horáková, vedoucí odboru investic a správy majetku

MUCS/9790/2023/MAJ/Hor
PID: DXUX3OP41OOU

Vnitřní směrnice č. 20/2023

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.

20/2023 evidenční číslo	**Pravidla města Česká Skalice pro oblast bytového hospodářství** název dokumentu			
směrnice typ řídicího aktu	Vedoucí odboru investice a správy majetku	starostka	vedoucí odboru finančního	Rada města Česká Skalice č. usnesení: RM/24/660/10/2023
1. 11. 2023 účinnost	předkladatel (gestor)	místostarostka právník	tajemník referent bytového hospodářství	Schválil
		účastníci připomínkového řízení		

Dokumentem se ruší: Vnitřní směrnice č.14/2023
Vazba na další dokumenty: Ceník služeb a poplatků
Směrnicí se řídí:
bytový referent, vedoucí OISM, bytová komise, vedoucí OF, vedoucí oddělení správy majetku, nájemci a uchazeči o byt

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 přidělení bytu a délce nájmu rozhoduje Rada města Česká Skalice s přihlédnutím k návrhům a doporučením bytové komise 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.

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 radou města. Znaky špatné 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 doporučení bytové komise a následného 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 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, 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. Nová jistota za městský byt se nehradí v případě, že se jedná o nájemce, kterému se prodlužuje stávající nájemní smlouva nebo se stěhuje z jednoho městského bytu vyjma bytu umístěného v domě čp. 833 do druhého městského bytu a při prvním stěhování uhradil jistotu.

7. Nájemce, který při prvním stěhování neuhradil jistotu a kterému se prodlužuje stávající nájemní smlouva nebo který se stěhuje z jednoho městského bytu vyjma bytu umístěného v domě čp. 833 do druhého městského bytu, má povinnost uhradit polovinu jistiny do 6 měsíců a druhou polovinu jistiny do 12 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.

8. Nová jistota za městský byt se nehradí při pokračování nájemního vztahu uzavřeného na dobu určitou ve stejném bytě, v případě, že bude sepsána plynule navazující nájemní smlouva na stejný městský byt.

9. Nová jistota za městský byt ve výši jednoho měsíčního nájemného se hradí při uzavírání nájemní smlouvy na byt v čp. 833.

Část IV.

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

čl. I.

Drobné opravy

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 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 započetím jejich provádění. Na základě tohoto požadavku rozhodne o udělení souhlasu bytová komise.

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 zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků je stanovena následovně:

Životnost 2 roky

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

Životnost 5 let

- Měřící 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 zbývající 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.

Uživateli bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu 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.

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 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 užívajících byt ve zúčtovacím období. Do nákladů osvětlení společných prostor se zahrnují kromě nákladů za spotřebu el. energie a poplatků dodavatele za opravy elektroinstalace (jako jsou opravy a výměny vypínačů, tlačítek, jističů a pojistek, osvětlovacích těles, zvonkových panelů, schodišťových automatů, el. zámků, výměny žárovek).

čl. III
Úklid společných prostor

Nájemníci si dle vyvěšeného harmonogramu provádí úklid společných prostor sami a na své náklady.

V bytovém domě čp.833 poskytuje úklid společných prostor pronajímatel. Poplatek za provedení úklidu je stanoven podle počtu osob v bytě a je hrazen měsíčně v rámci nájemného.

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 anténa

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

čl. VI
Užívání výtahu

Náklady na provoz jsou rozúčtovány v poměru počtu členů domácností. 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.

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. 14/2023 ze dne 1. 7. 2023.

6. Tato směrnice byla projednána Radou města Česká Skalice dne 18. 10. 2023 a schválena usnesením č. RM/24/660/10/2023.

7. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 11. 2023.

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: 20. 10. 2023

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka

MĚSTO ČESKÁ SKALICE

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

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 s přihlédnutím k návrhu bytové komise.

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 .....

Pozn.: * nehodící se škrtněte

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, třída T.G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice,
IČ 00272591, zast. starostkou Ing. Zuzanou Jungwirthovou
/dále jen pronajímatel/

a

xxxxxxxxxxxxxxxxx, nar. xxxxxxxxxxxxxxxxx
bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
/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.xxxx k.ú. Česká Skalice, součástí tohoto pozemku je budova čp. xxx xxxxxo 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 xxxx nadzemním podlaží tohoto obytného domu se nachází byt č.xxx (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 xxxx do xxxx

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání, tedy zejména klíče od bytu.
2. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti:
Jméno a příjmení, datum narození
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 30 dnů 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 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.

Čl. IV.

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné měsíční částce **xxxxx** Kč (slovyxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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,00 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 televizní antény, odvoz odpadu, dodávku tepla a teplé vody, čištění a kontrolu spalinových cest a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Zálohy na služby se stanovují v celkové výši **xxxxx Kč** (slovy xxxxxxxxxxx) měsíčně.

3. **Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí xxxxx,00 Kč.** Pronajímatel není povinen zajišťovat úklid společných prostor.

4. Specifikace a výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním předmětného bytu jsou uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

5. Zúčtování přijatých záloh bude provedeno nejpozději do 30.6.

6. Úhrada za osvětlení společných prostor a odvoz odpadu, bude vypočítána poměrnou částkou z celkové faktury (dle počtu osob). Spotřeba tepla, studené a teplé vody dle odečtových poměrových měřidel. Kontrola všech spalinových cest bude rozpočítána na 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 2024. 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.

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

Nebo: Nájemce uhradí pronajímateli peněžitou jistotu ve výši xxxx,00 Kč, slovy xxx korun českých. Tuto částku složí nájemce na zvláštní účet pronajímatele číslo 9005-2420551/0100 nebo v hotovosti do pokladny. Polovinu jistiny ve výši xxx,00 má nájemce povinnost uhradit do 6 měsíců a druhou polovinu jistiny do 12 měsíců od uzavření 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 jistiny. V případě, že by náklady přesáhly výši vratné jistiny, nájemce se zavazuje náklady nad výši jistiny uhradit nejpozději do 15 dnů pro předložení 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. 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, 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 je povinen si zřídit v bytě trvalý pobyt, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce má povinnost mít po celou dobu nájmu trvalý pobyt na adrese nájemního bytu. V případě ukončení nájmu má nájemce povinnost do 30 dnů zrušit trvalý pobyt na adrese nájemního bytu. Výše uvedené neplatí v případě, že nájemce má trvalý pobyt na jiné adrese v České Skalici po celou dobu trvání nájmu.

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, strpí 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 provádí-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 věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, 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.

7. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o skutečnosti, že nebude dlouhodobě (tj. více než týden) 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 součást 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 dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně.

4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i 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.
5. Výpovědní doba se stanovuje v délce 3 měsíce, pokud není dohodnuto písemně jinak.

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. Zástupce pronajímatele prohlašuje, že rozhodnutí o nájmu podle této nájemní smlouvy bylo projednáno Radou města Česká Skalice dne xxxxx a schváleno usnesením č. RM/xx/xx/xx/xxxxx.
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 RM vyjma částí, které byly označeny zástupnými znaky.

Bezpečnostní identifikátor: .....

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

MĚSTO ČESKÁ SKALICE

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

PŘÍLOHA Č. 3

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, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů 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 časové 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, lodžií 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 odpadu až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výše uvedené 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. 10. 2023 a schválen usnesením č. RM/24/660/10/2023 s účinností od 1. 11. 2023.

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka

MĚSTO
ČESKÁ SKALICE
PSČ 552 03

MĚSTO ČESKÁ SKALICE

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

PŘÍLOHA Č. 4

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. Umisťování 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 výměníkové 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 umisťovat 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 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, 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 sklepě i na půdě 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 uskladňovat 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.

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. 10. 2023 a schválen usnesením č. RM/24/660/10/2023 s účinností od 1. 11. 2023.

V České Skalici dne 20. 10. 2023

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka

MĚSTO
ČESKÁ SKALICE
PSČ 552 03

MĚSTO ČESKÁ SKALICE

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

PŘÍLOHA Č. 5

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. Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu nebo bytu. (botníky, skříně, 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 výměníkové 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, lodžií, oken nebo do světlíků není dovoleno.

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 umisťovat 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 sklepě 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 sklepě i na půdě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu. Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
3. Na půdě není dovoleno uskladňovat 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 povinnosti vyplývající 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. 10. 2023 a schválen usnesením č. RM/24/660/10/2023 s účinností od 1. 11. 2023.

V České Skalici dne 20. 10. 2023

Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka

MĚSTO
ČESKÁ SKALICE
PSČ 552 03