



Správa nemovitostí městské části Brno-střed
Měninská 4, 602 00 Brno

ZÁSADY ŘÁDNÉHO UŽÍVÁNÍ BYTU

Tyto zásady jsou nedílnou součástí každé nájemní smlouvy týkající se všech obecních bytů, nebytových prostor, garáží a garážových stání v domech spravovaných Úřadem městské části Brno – střed.

I.

Užívání bytu – povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených ve Výpočtovém listě, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorech domu. Současně je povinen zajistit stejné užívání u všech příslušníků své domácnosti.
2. Nájemce je povinen užívat byt i společné prostory tak, aby nerušil ostatní uživatele bytů a to zvláště v nočních hodinách, tj. od 22.00-6.00 hodin, nadměrným hlukem, používáním hlučné techniky. V opačném případě bude postižen dle zák. č. 200/1990 Sb. zákona o přestupcích.
3. Nájemce je povinen byt i společné prostory udržovat v čistotě a provádět běžnou údržbu svého bytu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu správy domu a to ani na svůj náklad. V případě nedodržení této zásady může správce nařídit odstranění provedených změn. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup správci do bytu kdykoliv na požádání za účelem provedení kontroly užívání celého bytu i kontroly užívání zařizovacích předmětů.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni tímto chovem ostatní nájemníci (ať již hlukem-štěkot psů, venčení zvířat ve společných prostorech, dvorech, znečišťováním společných prostor, majitelé psů nesmí nechat zvíře (psa) volně se pohybovat po společných prostorech domu a dvorech (pes musí být na vodítku a s náhubkem). V případě nedodržení tohoto ustanovení bude postižen dle zák. č. 200/1990 Sb., s tím, že opravy budou účtovány na vrub nájemníka.
7. Nájemce nesmí bez souhlasu správce domu ukládat jakékoliv předměty do společných prostor domu (společné sklepní prostory, půdy, prádelny, sušárny, podesty schodišť apod.). V případě nedodržení této zásady budou na náklady nájemců bytů věci odvezeny a zlikvidovány.
8. Nájemce nesmí dvory a dvorní trakty (pozemky patřící k domu) užívat bez souhlasu správce domu ke komerčním účelům, ukládání věcí, parkování vozidel a je povinen udržovat v těchto čistotu.
9. Balkóny situované do ulice nesmí být využívány k sušení prádla a ukládání nevzhledných předmětů.

II.

Povinnosti správce

1. Správce je povinen v rámci pořádku a čistoty v domě zajistit:
 - úklid společných prostor domu (v domech, kde se rozhodli nájemníci, že si budou uklízet



- sami, zajišťuje správce pouze úklid dvorů),
- úklid dvorů (zametání a odstranění posypových materiálů po zimním období), pokos zeleně
 - funkční osvětlení společných prostor domu, zvláště schodiště,
 - provádění oprav zařizovacích předmětů umístěných ve spol. prostorách domu,
 - při větších opravách v domě (společné prostory, schodiště, půdy, střechy, komíny, apod.) úklid nepořádku způsobený opravami.
2. Správce není povinen provádět údržbu ani opravy, jejichž potřeba vznikla nedbalostí, nebo nedodržením těchto zásad uživateli bytů nebo nebytových prostor. V případě, že nájemce nebo nájemci, kteří nemovitost poškodili, potřebné opravy a údržbu neprovedou, správce zajistí sjednání nápravy na jejich náklady.
 3. ***Správce je povinen provádět opravy a údržbu bytu, vyjma drobných oprav a běžné údržby, vymezených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (případně dle navazujících právních předpisů).***
 4. ***Správce provede na žádost nájemce výměnu dožitého zařizovacího předmětu na základě vyřazovacího protokolu (není možná jeho oprava ani výměna součástí nebo provedení opravy by bylo nevhodné). Za nový zařizovací předmět bude nájemce měsíčně hradit předepsanou částku spolu s nájemným a dalšími platbami spojenými s užíváním bytu. Zařizovací předmět zůstává v majetku pronajímatele.***
 5. ***Na žádost nájemce lze také zrušit nájem zařizovacího předmětu (v případě že není možná jeho oprava ani výměna součástí nebo provedení opravy by bylo nevhodné) a nájemce si hodlá pořídit zař. předmět vlastním nákladem. Takový zařizovací předmět zůstává v majetku nájemce, vyjma pevně zabudovaných částí (přívody atp.).***

III.

Povinnosti nájemců nebytových prostor a garáží

1. Nájemci nebytových prostor a garáží jsou povinni dodržovat všechny zásady jako nájemci bytů a to v případě užívání společných prostor domu, dvorů, dvorních traktů.
2. Nájemci nebytových prostor a garáží mohou provádět jakékoliv stavební úpravy a opravy pouze se souhlasem správce domu a podle Stavebního zákona.
3. Nájemci nebytových prostor a garáží jsou povinni užívat pronajaté prostory tak, aby nerušili nájemce bytů a dalších nebytových prostor a garáží, zejména v době od 22.00-6.00 hodin.