

Nájemní smlouva

uzavřena dnešního dne, měsíce a roku dle § 2201 a násl. a dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi těmito smluvními stranami:

1. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č.účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné

a

2. Slezská diakonie

evidovaná v Rejstříku registrovaných církví a náboženských společností a dalších právnických osob dne 05.09.1996 pod číslem 17-022/1996

adresa: 737 01 Český Těšín, Na Nivách 259/7
IČO: 65468562
zastoupena: Ing. Bronislavem Kostkou, statutárním zástupcem ředitele

jako nájemce na straně druhé

I.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu

na dobu určitou od 02.09.2019 do 02.09.2020

byt č. 4 v 3. podlaží domu čp. 14, Míru, Třinec - Kanada o velikosti 1+1 s příslušenstvím (dále jen „byt“).

2. Podlahová plocha včetně soupisu všech místností je uvedena v evidenčním listu pro výpočet nájemného, jehož aktuální znění tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Vybavení bytu je uvedeno v protokolu o převzetí bytu.

II.

1. Nájemce je oprávněn využívat tento byt jako tréninkový byt pro své klienty střediska BETHEL Třinec, což je služba pro muže od 18 do 80 let věku, kteří se ocitli bez přístřeší a kteří předtím využívali azylové bydlení na ul. Frýdecké nebo program Oáza Nebory. Z tohoto důvodu pronajímatel i nájemce konstatují, že tato nájemní smlouva je uzavírána dle obecných ustanovení týkajících se nájmu, tj. dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu dle § 2235 a násl. se nepoužijí.
2. Pronajímatel tímto souhlasí, že nájemce může k bytu zřídit osobě, popř. osobám dle bodu 1 tohoto článku užívací právo.
3. Nájemce prohlašuje, že si byt prohlédl a seznámil se s jeho technickým stavem před uzavřením této smlouvy. Účastníci shodně prohlašují, že byt je plně způsobilý k bydlení.

III.

1. Výše nájemného, výčet plnění souvisejících s užíváním bytu včetně úhrad za tato plnění jsou obsaženy v evidenčním listu pro výpočet nájemného. Pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů se stanoví podle platných právních předpisů.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu měsíčně nejpozději do posledního dne běžného kalendářního měsíce za daný měsíc. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, je povinen hradit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené platnými právními předpisy. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ani do 5. dne následujícího měsíce, je úrok z prodlení počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti. Zaplatí-li nájemce nájem a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu do 5. dne následujícího měsíce po datu splatnosti, nebude mu úrok z prodlení účtován.
3. Nájemce bere zároveň na vědomí, že v případě prodlení s placením nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu bude pronajímatel postupovat dle platných Zásad pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Třince, s nimiž se nájemce zavazuje bezodkladně po uzavření této smlouvy seznámit na webových stránkách statutárního města Třince www.trinecko.cz, případně na odboru správy majetku města.
4. Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04.

následujícího kalendářního roku. Finanční vyrovnání (přeplatek nebo nedoplatek) provedou pronajímatel a nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. Pronajímatel má právo výši záloh nájemci upravit zejména v návaznosti na změnu ceny stanovenou dodavatelem nebo na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období nebo, bez nutnosti sjednávat dodatek k této smlouvě. O změně výše záloh bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální evidenční list.

IV.

1. Nájemce je oprávněn užívat byt k účelu sjednaném v článku II. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby, kterým zřídí užívací právo, užívaly společné prostory domu a sklepy pouze k účelům, k nimž jsou určeny, udržovaly v nich čistotu a pořádek a zajišťovaly úklid tak, aby byl prováděn alespoň jednou týdně.
3. Nájemce ani osoby, kterým zřídí užívací právo, nesmí provádět stavební úpravy, přestavby ani jiné podstatné změny v bytě ani v domě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady.
4. Zřídí-li nájemce právo užívání k bytu nové osobě, je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli, neučiní-li to ani do 2 měsíců co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost a pronajímatel je z tohoto důvodu oprávněn tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou.
5. Sníží-li se počet osob s užívacím právem k bytu, oznámí to nájemce písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu specifikován v příloze č. 2, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
7. Strany si ujednaly poskytované služby v domě a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby, což je specifikováno v příloze č. 3, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
8. Má se za to, že adresa pro doručování písemností je totožná s adresou BETHEL Třinec, Frýdecká 191, 73961 Třinec. V případě změny doručovací adresy je nájemce povinen toto prokazatelně oznámit pronajímateli nejpozději do 15 dnů.
9. Nájemce poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště závažným způsobem v případě, že
 - neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v bytě (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen,
 - nezpřístupní-li byt za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na domě (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
 - neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb,
 - nezajistí min. 1x ročně provedení opravy a údržbových prací (seřízení, čištění) na plynových zařízeních v bytě, jsou-li tyto v bytě umístěny (průtokový ohřívač vody a plynový kotel) a na výzvu ze strany pronajímatele či osoby pověřené pronajímatelem k provedení revizí těchto zařízení nepředloží platný doklad o provedení této výrobcem předepsané opravy či úkonu údržbové práce.

Pronajímatel má v těchto případech právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením povinností dle tohoto odstavce.

10. Nájemce stvrzuje níže svým podpisem, že při uzavření této smlouvy mu byl předán průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se předmětný byt nachází, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění.

V.

1. Nájemce je povinen se do 7 dnů po fyzickém převzetí bytu ohlásit u domovního důvěrníka, pokud je funkce domovního důvěrníka v domě zřízena a informovat se o užívání a úklidu společných prostor.
2. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád, který tvoří přílohu č. 4 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí, popřípadě zajistit, aby tak činily osoby, jimž zřídil užívací právo.
3. V případě prodloužení nájmu bude pronajímatel postupovat dle platných Zásad pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Třince.
4. Po skončení účinnosti nájemního vztahu nebude tento vztah dle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, automaticky prodloužen. Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebude použito.

VI.

1. Nájemce je povinen písemně oznámit záměr ukončení nájmu bytu nejméně jeden měsíc předem. Ke dni odevzdání bytu dohodnutému s příslušným zaměstnancem města je nájemce povinen byt vyklidit, hygienicky vybělit, odhlásit média (včetně demontáže měřidel) a předat ho v předmětném bytě pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje na své náklady odstranit veškeré závady a poškození v bytě nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. V předmětném bytě podepíše nájemce protokol o odevzdání bytu, dále nájemce podepíše dohodu o ukončení nájmu, pokud bude nájemní vztah ukončen dohodou, a předá příslušnému zaměstnanci veškeré klíče související s užíváním bytu a jeho příslušenství. Výše uvedené platí také v případě, že nájem bytu již skončil, vyjma podepsání dohody o ukončení nájmu.
2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený ho předat v předmětném bytě pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Ke dni ukončení nájmu se nájemce zavazuje byt hygienicky vybělit (zasádrovat díry po hmoždinkách, hřebících apod.). Nájemce se zavazuje na své náklady odstranit veškeré závady a poškození v bytě, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Pro případ, že nájemce svůj závazek vyklidit byt po skončení nájmu nesplní ani do 10 dnů ode dne skončení nájmu, zmocňuje svým podpisem níže na této smlouvě pronajímatele k tomu, aby sám na náklady nájemce provedl veškeré faktické i právní úkony směřující k úplnému vyklizení bytu, zejména aby u bytu vyměnil zámek, z bytu na náklady nájemce odstranil veškeré věci v bytě se nacházející bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem, a na náklady nájemce uhrazené předem je uložil na místo v Třinci, které nájemce pronajímateli ve lhůtě 10 dnů od skončení nájmu prokazatelně sdělí. Pokud do uplynutí téže lhůty nájemce pronajímateli toto místo nesdělí či mu neuhradí předem náklady na převoz a uložení věcí, je pronajímatel oprávněn s nimi naložit dle vlastního uvážení.

VII.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatele.
2. V souladu s Organizačním řádem pronajímatele je oprávněna k podepisování této smlouvy vedoucí odboru správy majetku města.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
4. Nájemní smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
5. Nájemci berou na vědomí, že tento dodatek ke smlouvě, včetně nájemní smlouvy a všech uzavřených dodatků k ní, budou zveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatele zašle správci registru smluv tuto smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnu k této smlouvě.
7. O uzavření této nájemní smlouvy bylo rozhodnuto Radou města Třince na její 25. schůzi konané dne 19.08.2019 usnesením č. 2019/872 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne2.1.08.2019

V Třinci dne26. 08. 2019



.....
za statutární město Třinec
JUDr. Danuta Lasotová
vedoucí odboru správy majetku města

.....
Ing. Bronislav Kořka
statutární zástupce ředitele

 **Slezská diakonie**
Na Nivách 7
737 01 Český Těšín
tel.: 558 585 52 fax: 558 764 301
e-mail: uctm@selezskadiakonie.cz
www.selezskadiakonie.cz

Evidenční list bytu

Adresa bytu
 Variabilní sym. **3001400408**
Kanada
Míru 14
 Nájem Kč/m2 **54,79** **byt č. 4**

Slezská diakonie
Na Nivách 7
737 01 Český Těšín

Podlaží: **3** Velikost: **1+1** Smlouva: **nájemní - bez zařiz. předm.**

Plocha bytu

Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna včetně WC	5,30	5,30	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
kuchyň	7,83	7,83	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj 1	16,53	16,53	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
předsíň	4,71	4,71	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
sklepní kóje	4,28	2,14	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
spíž	3,15	3,15	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
	41,80	39,66	0,00	0,00			

$$39,66 \times 54,79 = 2\,172,97$$

Nájemné dle plochy**2 172,97****Osoby bydlící v bytě****1.00****Služby spojené s užíváním bytu**

Služba	Sazba / Jednotka	Částka	Specifikace předpisu
nájemné dle plochy		2 100,00	<i>nájemné celkem</i>
studená voda	220,00 / osoby	212,00	<i>zálohy za služby</i>
elektřina	39,00 / osoby	37,00	<i>zálohy za služby</i>
komín - plyn	15,00 / byt	14,00	<i>zálohy za služby</i>

nájemné celkem	2 100,00 Kč	zálohy za služby	263,00 Kč
fond oprav	0,00 Kč	ostatní	0,00 Kč

Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 2.9.2019 **2 363,00 Kč**

Vybavení bytu: kombinovaný sporák, odsávač par, vodoměr na studenou vodu, plynový kotel etážového topení

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

STATUTÁRNÍ MĚSTO TŘINEC
 odbor správy majetku města
 Jablunkovská 160
 739 61 Třinec

Evidenční list bytu

Adresa bytu
 Variabilní sym. **3001400408** **Kanada**
Míru 14
 Nájem Kč/m2 **54,79** **byt č. 4**

Slezská diakonie
Na Nivách 7
737 01 Český Těšín

Podlaží: **3** Velikost: **1+1** Smlouva: **nájemní - bez zařiz. předm.**

Plocha bytu

Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna včetně WC	5,30	5,30	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
kuchyň	7,83	7,83	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj 1	16,53	16,53	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
předsíň	4,71	4,71	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
sklepní kóje	4,28	2,14	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
spíž	3,15	3,15	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
	41,80	39,66	0,00	0,00			

$$39,66 \times 54,79 = 2\,172,97$$

Nájemné dle plochy**2 172,97****Osoby bydlící v bytě****1.00****Služby spojené s užíváním bytu**

Služba	Sazba/ Jednotka	Částka	Specifikace předpisu
nájemné dle plochy		2 172,00	<i>nájemné celkem</i>
studená voda	220,00/ osoby	220,00	<i>zálohy za služby</i>
elektřina	39,00/ osoby	39,00	<i>zálohy za služby</i>
komín - plyn	15,00/ byt	15,00	<i>zálohy za služby</i>

nájemné celkem	2 172,00 Kč	zálohy za služby	274,00 Kč
fond oprav	0,00 Kč	ostatní	0,00 Kč

Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 1.10.2019 **2 446,00 Kč**

Vybavení bytu: kombinovaný sporák, odsávač par, vodoměr na studenou vodu, plynový kotel etážového topení

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě**STATUTÁRNÍ MĚSTO TŘINEC**

odbor správy majetku města

Jablunkovská 160

739 01 Třinec

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu a NP a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu či NP a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

a) drobné opravy podle věcného vymezení :

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.). a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny :

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů
(bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy),
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štitku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří (jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit)
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- opravy a výměny domácích telefonů, seřízení domácího telefonu (to platí i v případě umístění mimo byt)
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu
(mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku)
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě
- výměna sifónů a lapačů tuku
(mimo hlavní uzávěr vody)
- opravy individuálních měničů spotřeby tepla a teplé vody v bytě
- náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů na SV a TV
(mimo výměnu TRV)

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování

- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřivačů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečicí trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky
- výměny trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečicí trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, přichytek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vařiče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- Opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- Výměny přívodního kabelu nebo hadice
- Pročištění plynovodních přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy)

- Uvedení do provozu
- Čištění spotřebičů a kouřovodů
- Výměny termočlánku
- Výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- Výměny těsnění
- Opravy a výměny membrány
- Opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- Výměna páky
- Opravy plynových a vodních dílů
- Promazání
- Výměny termopojistky
- Opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- Provádění ochranných nátěrů
- Opravy topného tělesa
- Opravy a výměny termostatu
- Výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

6. Elektrické průtokové ohřivače a boilery

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů

- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

8. Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostátů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvětrávacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulární kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostátů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- drobné opravy příčlů, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

13. Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany

- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč.bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu či NP. Jsou jimi zejména :

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (včetně vchodových), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce bytů),

Dům čp. 14 na ul. Míru v Třinci

Na základě nového zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění (služby) spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty dle § 1, odst. 4 musí mít veškerá ujednání podle tohoto zákona písemnou formu.

Poskytované služby v domě a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby od 01.01.2014

Služba	Poskytováno	Způsob rozúčtování nákladů
dodávka vody (vodné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvádění odpadních vod (stočné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvoz odpadních vod a čištění jímek	ne	dle počtu osob
centralizované poskytování teplé vody	ne	dle právního předpisu
dodávka tepla	ne	dle právního předpisu
osvětlení společných prostor v domě	ano	dle počtu osob
elektřina - měřená	ne	dle spotřeby v kWh
provoz výtahu	ne	dle počtu osob všem nájemcům v domě
provoz a čištění komínů	ano	dle počtu využívaných vyústění do komínu
úklid společných prostor v domě	ne	dle počtu osob
společná televizní anténa (STA)	ne	na byt
ostatní (např. drobné opravy ve spol. pr.)	ano	dle počtu osob

Pokud nebude nájemcem umožněn nebo nahlášen odpis spotřeby vody na podružném vodoměru, bude mu spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období.

Pokud nebudou k dispozici údaje za předešlé účtovací období, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

Totéž platí v případě, že nájemce neumožnil poskytovateli služeb (vlastníkovi nemovitosti) zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.

Není-li podružný vodoměr nainstalován vůbec, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

statutární město Třinec
Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

STATUTÁRNÍ MĚSTO TŘINEC

Jablunkovská 160, 739 61 Třinec



Domovní řád

20/2018

Revize (změny):

Revize č.	Popis změny	Datum revize	Provedl
1	Formální úpravy – změna formy dokumentu.		
2	Změna znění bodu Přidání bodu		

Obsah

Článek 1 Účel.....	4
Článek 2 Působnost.....	4
Článek 3 Výklad pojmů a zkratk.....	4
Článek 4 Povinnosti uživatele bytu.....	4
Článek 5 Užívání společných prostor a zařízení domu.....	5
Článek 6 Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor.....	6
Článek 7 Informační a jiná zařízení.....	6
Článek 8 Sklepy.....	6
Článek 9 Vyvěšování a vykládání věcí.....	7
Článek 10 Domácí zvířata.....	7
Článek 11 Domovní důvěrník.....	7
Článek 12 Vymezení odpovědnosti.....	8
Článek 13 Zrušovací ustanovení.....	8
Článek 14 Schválení a účinnost.....	9

Článek 1

Účel

Tento domovní řád upravuje podmínky užívání bytů, společných částí bytových domů a okolí bytových domů ve vlastnictví statutárního města Třince a ve správě odboru správy majetku města, a to v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a je vždy přílohou ke smlouvám o nájmu bytu uzavíraných mezi statutárním městem Třinec jako pronajímatelem a uživateli bytů.

Článek 2

Působnost

Tento domovní řád se vztahuje na zaměstnance Magistrátu města Třince, kteří zajišťují správu bytového fondu města, a na veškeré uživatele bytů, tj. zejména nájemce, osoby spolubydlící a návštěvy nájemců.

Článek 3

Výklad pojmů a zkratk

Tabulka pojmů a zkratk

Pronajímatel	vlastník, tj. statutární město Třinec
Občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Uživatel bytu	nájemce, tj. osoba, se kterou má pronajímatel uzavřenou nájemní smlouvu na užívání bytu; osoba spolubydlící; příp. návštěva nájemce či osoby spolubydlící
Osoba spolubydlící	Osoba, která žije ve společné domácnosti s nájemcem. Nemá žádné práva a povinnosti k předmětnému bytu.
Správce bytového fondu	odbor správy majetku města
SMM	odbor správy majetku města
Město	statutární město Třinec

Článek 4

Povinnosti uživatele bytu

Uživatel bytu je povinen:

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu po dobu stanovenou ve smlouvě.
2. Provádět drobné opravy a běžnou údržbu v bytě na vlastní náklady. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je specifikován v příloze nájemní smlouvy.
3. Užívat byt a společné prostory domu tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby nebránil

ostatním nájemcům a osobám bydlícím v domě nerušenému užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.

4. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na závady, které brání řádnému užívání bytu či domu. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
5. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Uživatel je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li se hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí přímo zvlášť závažná újma.
7. Po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
8. Písemně pronajímateli oznámit záměr ukončit nájem bytu nejméně jeden měsíc předem.
9. Umožňovat pronajímateli nebo jím pověřené osobě (např. domovnímu důvěrníkovi) po předchozím oznámení vstup do bytu zejména za účelem kontroly, provedení oprav či odečtu měřidel.
10. Uživatel je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv. Uživatel je povinen užívat byt, společné části domu a okolí domu tak, aby nerušil ostatní uživatele nad míru přiměřenou poměrům např. nadměrným hlukem, prachem, výpary, jinými nečistotami apod. Noční klid je stanoven od 22:00 hod do 6:00 hod.
11. Uživatelé berou tímto na vědomí, že v zimním období může ze střech domů či balkonů padat sníh a kusy ledu, a proto je v tomto období zakázáno parkovat automobily v těsné blízkosti domu. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení zákona o pozemních komunikacích o stání na veřejně přístupných účelových komunikacích. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro pohyb osob v okolí domu.
12. Uživatelé jsou povinni dbát pokynů pronajímatele vyvěšených na domovních dveřích či jiném místě v domě pro toto určeném.
13. V zájmu bezpečnosti domu uzavírat všechny vchody do domu.
14. Porušení tohoto domovního řádu ze strany uživatele, který není nájemcem, má právní důsledky, vyplývající z právních předpisů nebo nájemní smlouvy, na nájemce, jakoby se porušení dopustil nájemce sám.

Článek 5

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory je možno využívat výhradně k účelu, k němuž jsou určeny. Nelze je užívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoli předmětů. Kouření, přespávání, vytváření soukromých dílen, skladišť, posiloven apod. ve společných prostorech se zakazuje.
2. Uživatelé jsou povinni ve společných prostorech udržovat čistotu a pořádek. Uživatelé jsou povinni provádět úklid dle rozpisu v domě, pokud není úklid zajištěn dodavatelskou úklidovou firmou.
3. Pronajímatel může v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorech nelze tyto předměty skladovat.

4. Není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými uživateli na úkor ostatních uživatelů částí společných prostor (části sklepů, schodišť a púd).
5. Smeti a odpady se vysypávají do určených nádob na vyhrazeném místě.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
7. Na chodbách, schodištích, púdách není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Bez souhlasu pronajímatele nelze společné prostory využívat k podnikatelské činnosti. Pokud je některá část společných prostor využívána k podnikatelské činnosti, zabezpečí pronajímatel oddělené účtování nájemného.
9. Pokud je v domě společná sušárna, slouží výlučně pro uživatele bytů daného domu. Sušení prádla na rovných střechách, pokud tam není pro sušení vymezený prostor, není dovoleno.
10. Koberce, rohočky, přikrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkonů, oken není dovoleno.

Článek 6

Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor

Úklid (odhrnování sněhu, zametání apod.) přístupových chodníků k domu zabezpečuje uživatel dle rozpisu v domě, pokud není úklid zajištěn dodavatelskou úklidovou firmou.

Článek 7

Informační a jiná zařízení

1. Vývěsky, nápisy, zprávy či oznámení a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen se svolením pronajímatele. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů města, je možno toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno umísťovat na průčelích domů televizní a satelitní antény.
3. Informace pro uživatele oznamuje pronajímatel písemně na viditelném místě domu (např. vchodových dveřích) nebo v domě.

Článek 8

Sklepy

1. Uživatelé jsou povinni užívat sklepy pouze k účelu, k němuž jsou určeny. Při užívání sklepních prostorů jsou uživatelé povinni učinit taková opatření, aby uložené věci nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, plísni či jakýchkoliv nákaz.
2. Uživatel je povinen využívat pouze sklepní kóji k bytu přiřazenou. Bez souhlasu pronajímatele nelze sklepní kóji zaměnit za jinou.

3. Uživatel je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizích osob, popř. hlodavců aj.
4. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu a účelem sklepa.
5. Uživatel, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat ihned po složení paliva o řádné očištění společných prostorů v domě i ploch mimo dům, které byly skládkou znečištěné.
6. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.

Článek 9

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkóny či lodžie bytů.
2. Květiny v oknech, na balkónech a lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.
3. Umisťování jakéhokoliv zařízení na vnější konstrukce domu (balkóny, lodžie, okna, fasády, střechy a anténní stožár) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno.

Článek 10

Domácí zvířata

1. Uživatel má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže přiměřené poměrům v domě.
2. Uživatel nese plnou zodpovědnost za tato zvířata a je povinen uklidit veškeré nečistoty jimi způsobené.
3. Vypouštění a volné pobíhání jakýchkoliv zvířat ve společných prostorech domu je zakázáno.

Článek 11

Domovní důvěrník

1. Pronajímatel zřizuje v domech funkci domovního důvěrníka s tím, že nájemci bydlící v domě mají právo navrhnout domovního důvěrníka, který je bude zastupovat v jednáních a plnit povinnosti pronajímatelem domovníkovi uložené.
2. Domovní důvěrník je povinen:
 - hlásit odboru správy majetku města požadavky na opravy společných prostorů v domě,
 - provádět drobnou údržbu a drobné úpravy ve společných prostorách domu,
 - zajišťovat přenos informací od pronajímatele na nájemce,

čtvrtletně provádět odpisy bytových vodoměrů a odevzdávat je odboru správy majetku města,

- kontrolovat počet osob bydlících v bytě (upozorňovat na nesrovnalosti v úředně nahlášeném počtu osob bydlících v jednotlivých bytech),
- kontrolovat obsazení bytů novými nájemci, neoprávněné užívání bytu a volné byty a neprodleně tyto informace hlásit odboru správy majetku města,
- dbát na dodržování domovního řádu nájemci a hlásit odboru správy majetku města opakované porušování domovního řádu,
- mít k dispozici klíče od společných prostor a hlavních uzávěrů vody, plynu, tepla, výstupních míst na střechu apod.,
- zodpovídat za dodržování Zásad prevence proti požárům ve společných prostorách obytného domu,
- kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorech,
- dávat požadavky na odbor správy majetku města na posypový materiál vždy do konce září každého kalendářního roku, požadovaný posypový materiál bude vydáván v průběhu měsíce října po dohodě s příslušným zaměstnancem, pokud je dohodnuto, zajišťuje toto SSMT
- zajišťovat posyp chodníků před domem v zimním období,
- v zimním období kontrolovat, zda nehrozí pád sněhu či ledu ze střechy domu či balkónů, a zjištěné nebezpečí okamžitě hlásit pronajímateli,
- případnou způsobenou škodu na majetku města v daném domě neprodleně ohlásit příslušným orgánům (např. Policie ČR, vodárny, Čez, SmVak apod.) a pronajímateli,
- informovat nového nájemce, která sklepni kóje či místnost je součástí bytu, a to v případě, že ji má nájemce uvedenou v evidenčním listu.

Článek 12

Vymezení odpovědnosti

1. Za dodržování povinností v souladu s občanským zákoníkem, nájemní smlouvou a domovním řádem zodpovídají všichni uživatelé bytů v domech, jejichž správu zajišťuje odbor SMM.
2. Za dodržování povinností domovního důvěrníka je zodpovědný pronajímatelem schválený domovní důvěrník.
3. Za dodržování povinností pronajímatele je zodpovědný vlastník, popř. správce bytového fondu.

Článek 13

Zrušovací ustanovení

Tímto domovním řádem se ruší směrnice č. 12/2011 Domovní řád a směrnice č. 16/2013 Domovní řád-Dům s pečovatelskou službou Oldřichovice. Uvedené dokumenty jsou nadále

pro smluvní strany závazné, pokud jsou součástí platné nájemní smlouvy a nebyly ještě nahrazeny novým zněním.

Článek 14 **Schválení a účinnost**

1. Tento domovní řád byl schválen dne 17.12.2018 usnesením Rady města Třinec č. 2018/193.
2. Tento domovní řád nabývá účinnosti od 01.01.2019.

Zpracoval:	Odbor správy majetku města Třince	Schválil:	Rada města Třince
Datum:	03.12.2018	Datum:	17.12.2018
Podpis:	JUDr. Danuta Lasotová, v.r. vedoucí odboru	Podpis:	RNDr. Věra Palkovská, v.r. primátorka