



NÁJEMNÍ SMLOUVA

NA PRONÁJEM BYTU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a mezi těmito smluvní stranami:

Článek I. Smluvní strany

Město Vsetín

se sídlem Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín, IČ: 00304450

zastoupeno pověřeným správcem společností H & B REAL, a.s., sídlem Vsetín, Smetanova 1484, PSČ 755 01, IČ: 451 97 504, zastoupená [redacted] ekonomickým správcem nemovitostí

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: [redacted]

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 755 01 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, předsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ26871068

dále jen „nájemce“ na straně druhé

společně také „smluvní strany“

Článek II. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3130, o výměře 751 m², včetně stavby budovy č.p. 1484 (ve městě Vsetíně, ulice Smetanova), zapsáno v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Vsetín pro obec Vsetín, k. ú. 786764 na LV č. 10001.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené budově do užívání byt č. 12 v 9. nadzemním podlaží.
- 3) Byt se sestává z kuchyňského koutu, 2 pokojů a těchto dalších místností, prostorů: předsíň, koupelna, WC (dále jen „byt“).
Celková podlahová plocha bytu je 54,00 m².
- 4) Bližší specifikace údajů o tomto bytě jsou uvedeny v **Evidenčním listě**, který je „přílohou č.1“ a nedílnou součástí této smlouvy.
- 5) Nájemce prohlašuje, že si předmětný byt před uzavřením této smlouvy prohlédl a že je tento byt způsobilý k nastěhování a dalšímu užívání pro účely bydlení.
- 6) Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu si najímá za účelem umožnění jeho užívání fyzickým osobám, které jsou jeho zaměstnanci, k uspokojení jejich bytových potřeb. Za tímto účelem s nimi hodlá uzavírat příslušné podnájemní smlouvy.
- 7) Pronajímatel přenechává nájemci byt uvedený v odst. 1 do dočasného užívání. Smluvní strany se dohodly, že nájemce najímá byt za účelem jejich užívání jako bytů pro jeho zaměstnance, kterým

budou tyto poskytovány formou podnájemní smlouvy, smlouvy o ubytování či smlouvy o výpůjčce (dále jen „podnájemní smlouva“). Za tímto účelem zároveň smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy právních omezení vyplývajících ze skutečnosti, že byty jsou pronajímány právními osobami. Zejména si jsou vědomy skutečnosti, že ačkoli se jedná o nájem bytu, řídí se právní režim této smlouvy obecnými ustanoveními o nájmu dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zvláštní ustanovení o nájmu bytu uvedená v tomto zákoně (§ 2235 násl.) se na tento smluvní vztah nepoužijí.

- 8) Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas s uzavíráním podnájemních smluv k předmětu nájmu za těchto podmínek:
 - a) podnájemní smlouva bude uzavřena pouze se zaměstnancem nájemce
 - b) podnájemní smlouva bude uzavřena vždy v písemné formě
 - c) výše podnájemného a úhrady za služby spojené s nájmem nebude vyšší, než je výše nájemného a úhrady za služby spojené s nájmem sjednaného v této smlouvě,
 - d) nájemce sdělí pověřenému správci informace o osobě, které umožnila užívat předmět nájmu nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy (k tomu doloží kopii podnájemní smlouvy, pracovní smlouvy, případně dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr).
 - e) účel podnájemní smlouvy bude respektovat účel nájmu uvedený v odst. 6 tohoto článku, kterým je uspokojování bytových potřeb zaměstnanců nájemce a od kterého se nesmí odchýlit.

Článek III.

Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.04.2021.**
- 2) Nájemce byl pronajímatelem upozorněn a je si vědom toho, že ke skončení nájmu bytu může dojít písemnou výpovědí, tj. pronajímatel může vypovědět nájem, jestliže nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající mu z nájmu bytu, případně tyto povinnosti porušil zvláště závažným způsobem, zejména tím, že neuhradil nájemné a náklady na služby spojené s nájmem za dobu alespoň tří měsíců.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájemního vztahu z důvodu písemné výpovědi, jak je uvedeno v odstavci 2 tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený předat nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájmu.
- 4) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu bez udání důvodu, či z jakéhokoliv důvodu vypovědět. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli.

Článek IV.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

- 1) Výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, včetně způsobu rozúčtování těchto služeb, je specifikována v **Rozpisu plateb**, jež je „přílohou č. 2“ a nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené dle odstavci 1 tohoto článku v **Rozpisu plateb** jako **příloze č. 2** je pronajímatel oprávněn od 1.4.2022 každoročně navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1.4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci.
- 3) Smluvní strany však současně nevyloučily možnost navyšování nájemného postupem dle § 2249 a násl. občanského zákoníku.
- 4) Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny služeb spojených s nájmem bytu uvedených dle odstavce 1 tohoto článku v **Rozpisu plateb** jako **příloze č. 2** se

každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých služeb, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb nájemcem. Pronajímatel má tedy právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Pronajímatel je oprávněn změnu výše měsíčních záloh na předmětné služby provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci, kde bude tato změna řádně odůvodněna.

Článek V. Podmínky placení

- 1) Nájemce je povinen zaplatit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, jak je uvedeno v **Rozpisu plateb (příloha č.2)** v řádku „k úhradě celkem“. Měsíční nájemné a měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné nejpozději do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby hradí.
- 2) Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, stanovené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli, následujícím způsobem dle své volby
 - a) složenkou (Sdružené inkaso plateb obyvatelstva - SIPO)
 - b) bezhotovostním převodem nebo hotovostním vkladem na bankovní účet pověřeného správce uvedený v záhlaví této smlouvy
 - c) v hotovosti na pokladně pověřeného správcePokud hradí nájemce nájemné a na služby spojené s užíváním bytu prostřednictvím bankovního ústavu či prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, je tento závazek splněn připsáním částky na účet pronajímatele nebo vyplacením částky pronajímateli v hotovosti.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby ze strany nájemce budou započítány na úhrady v tomto pořadí:
 - a) Náklady spojené s uplatněním pohledávek
 - b) Úroky z prodlení z dlužného nájemného
 - c) Poplatky z prodlení z dlužných plnění za služby spojené s užíváním bytu,
 - d) Nájemné,
 - e) Plnění spojené s užíváním bytu (zálohy na služby, nedoplatky plynoucí z vyúčtování služeb),
 - f) Náhrada škod na předmětu nájmu, které způsobil nájemce pronajímateli porušením povinností uložených mu touto smlouvou,
 - g) Ostatní případné platby v souvislosti s nájmem bytu,příčemž budou započítávány nedoplatky v rámci jednotlivých kategorií plateb od nejstarších nedoplatků do jejich úplného zaplacení.
- 4) V případě, že na základě vyúčtování záloh na služby spojených s nájmem vznikne nájemci nedoplatek, zavazuje se nájemce tento nedoplatek uhradit pronajímateli ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyúčtování záloh na služby. V případě, že budou proti způsobu a obsahu vyúčtování podány nájemcem písemné námitky, bude tento nedoplatek nájemcem uhrazen ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele k vypořádání těchto námitek nájemci.
- 5) V případě, že na základě vyúčtování záloh na služby spojených s nájmem vznikne nájemci přeplatek, je povinen pronajímatel tento přeplatek vrátit nájemci ve lhůtě 30 dnů ode dne ukončení lhůty pro podání písemných námitek nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb. V případě, že budou proti způsobu a obsahu vyúčtování podány nájemcem písemné námitky, bude tento přeplatek pronajímatelem uhrazen ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele k vypořádání těchto námitek nájemci. To však neplatí v případě, kdy má nájemce jakékoliv dluhy (tj. i nesplatné) vůči pronajímateli. V takovém případě pronajímatel z přeplatku nejdříve uhradí započtením dluhy nájemce a teprve poté mu případný přeplatek (ponížený o dluhy nájemce vůči pronajímateli) vrátí. Pronajímatel je rovněž dle svého uvážení oprávněn uhradit z tohoto přeplatku započtením i budoucí pohledávky vůči nájemci z titulu nájemného a záloh na služby spojených s nájmem. Čas plnění nesplatného dluhu nájemce a

budoucích pohledávek v rozsahu tohoto přeplatku z vyúčtování služeb se tedy pro tento případ sjednává dle § 1962 odst. 3 občanského zákoníku ve prospěch pronajímatele.

- 6) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se, uhradit pronajímateli úroky z prodlení stanovené dle příslušného právního předpisu.
- 7) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením služeb spojených s nájmem, zavazuje se, uhradit pronajímateli úroky stanovené dle příslušného právního předpisu. To samé platí pro případ prodlení pronajímatele s navracením přeplatku z vyúčtování záloh na služby spojených s nájmem.
- 8) Smluvní strany se dle § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a nájemce vzniklých z titulu nájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu je v trvání deseti let ode dne, kdy mohlo být právo na zaplacení pohledávky uplatněno poprvé.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo:
 - a) na úhradu nájemného a záloh na služby spojených s nájmem bytu ve výši a lhůtě dle článku V. odstavce 1 a způsobem dle článku V. odst. 2 a 3 smlouvy
 - b) na úhradu nedoplatku z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu dle článku V. odstavce 4 způsobem dle článku V. odst. 2 a 3 smlouvy
 - c) domáhat se na nájemci plnění jeho povinností stanovených zejména v článku VII. odstavci 2, jakož i dalších povinností plynoucích ze smlouvy a z obecně závazných právních předpisů.
 - d) provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas nájemce se dle § 2259 občanského zákoníku nevyžaduje v případě, že přestavba nebo jiná změna bytu nebo domu nesnižuje hodnotu bydlení a je ji možno provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo ji pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí přímo zvláště závažná újma – i v takovém případě je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět o zamýšlených stavebních úpravách s dostatečným časovým předstihem tak, aby bylo možno ze strany nájemce zajistit podmínky pro provedení stavebních úprav a pro úpravu vlastních poměrů
- 2) Pronajímatel je povinen:
 - a) vyúčtovat nájemci skutečnou výši nákladů a záloh za služby spojené s užíváním bytu vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
 - b) vrátit přeplatek z vyúčtování záloh na služby spojených s nájmem nájemci ve výši a dle podmínek dle článku V. odstavce 5. smlouvy. Prodlení s úhradou tohoto přeplatku delší jak 5 měsíců se považuje za hrubé porušení povinnosti pronajímatele vyplývající z nájmu.
 - c) vyřídit případné písemné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb nejpozději do 30 dnů od doručení námitek

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce má právo:
 - a) převzít byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. O převzetí bytu bude sepsán předávací protokol, který je **přílohou č. 3** a nedílnou součástí smlouvy. Protokol se stane součástí písemností tvořících evidenci bytu,

- b) požadovat na pronajimateli předložení vyúčtování poskytnutých záloh na služby ve lhůtě 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
 - c) předložit pronajímátele ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb písemné námitky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb. Pokud nájemce tyto námitky včas neuplatní, platí, že rozsah a způsob vyúčtování služeb schválil. Smluvní strany sjednaly, že z důvodu právní jistoty jsou pozdější námitky nepřípustné a neúčinné.
 - d) na úhradu přeplatku z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu dle článku V. odstavce 5 smlouvy
 - e) umožnit podnájemci užívání vedle bytu i společné prostory a zařízení domu, jakož i požadovat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (služby spojené s užíváním bytu),
- 2) Nájemce je povinen:
- a) umožnit pronajímátele po předchozí písemné výzvě kontrolu technického stavu bytu,
 - b) umožnit po předchozí ústní výzvě provedené s dostatečným časovým předstihem nejméně 5-ti pracovních dnů pronajímátele vstup do bytu za účelem zjištění, zda je byt užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou,
 - c) umožnit pronajímátele, nebo jim pověřené osobě po předchozí písemné výzvě odečít měřících a regulačních zařízení umístěných v bytě za účelem zjištění spotřeby služeb spojených nájmem. Pokud tento odečet nájemce pronajímátele neumožní, je pronajímátele oprávněn stanovit stav spotřeby služeb spojených s nájmem pro účely vyúčtování záloh na tyto služby postupem stanoveným dle právních předpisů,
 - d) zajistit pronajímátele v případě naléhavé potřeby (potřeba zabránit škodě, havárie apod.) přístup do bytu,
 - e) dodržovat domovní řád; nájemce prohlašuje, že byl s domovním řádem (**příloha č. 4** a nedílná součást této smlouvy) při podpisu této smlouvy seznámen a současně prohlašuje, že zajistil seznámení se s domovním řádem i podnájemce,
 - f) platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu stanovené v článku V. odstavci 1. ve lhůtách dle článku V. odstavce 1. a při respektování podmínek dle článku V. odstavců 2 a 3 smlouvy. Prodlení s úhradou nájemného nebo zálohy na služby spojené s užíváním bytu delší jak 5 měsíců se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu.
 - g) zaplatit nedoplatek z vyúčtování záloh na služby spojených s nájmem dle článku V. odstavce 4. Smlouvy. Prodlení s úhradou vyúčtování záloh na služby spojených s užíváním bytu delší jak 5 měsíců se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu.
 - h) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, kterou se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže v bodě 7, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- provádět na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, a to v tomto rozsahu:
1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 2. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

3. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 5. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 6. opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 7. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 8. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 9. výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodech 7 a 8).
 10. 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 1 až 8, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těchto oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
 - j) zajistit, aby užívání bytu a plnění této smlouvy probíhalo takovým způsobem, aby druhé straně nevznikla škoda,
 - k) zajistit, aby byl byt užíván pouze k zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce;
 - l) zajistit užívání bytu, společných prostor a zařízení domu řádně a řádné požívání plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Pokud není v domě zajišťován úklid společných prostor pronajímatelem za úplatu (placená služba) je nájemce spolu s ostatními nájemci v domě povinen udržovat společné prostory domu v čistotě a pořádku,
 - m) dbát při výkonu svých práv, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv,
 - n) zajistit odstranění závad a poškození, které způsobil v domě sám, či jeho podnájemce, nebo ti, co s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce úhradu těchto nákladů s tím, že nájemce je povinen uhradit tyto náklady ve výši a lhůtě stanovené pronajímatelem,
 - o) zdržet se provádění úprav či jiných podstatných změn v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žádost o takové úpravy, jakož i souhlas pronajímatele musí být učiněný písemně. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu na svůj náklad odstranil,
 - p) při skončení nájmu bytu předat byt a jeho příslušenství se vším vybavením a technickým zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při jejich řádném užívání a údržbě. Byt musí být vymalován na bílo nebo přetapetován jedním druhem tapety v místnosti

- q) oznamovat pronajímateli bez odkladu změny rozhodné pro výpočet výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména pak změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů, kdy změna nastala.

Článek VIII. Další ujednání

- 1) Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemcem dohodnout o zvýšení nájemného.
- 2) Pronajímatel požaduje, aby v předmětném bytě bydlel 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. Maximálně možný počet osob pro předmětný byt je uveden v Příloze č. 1 smlouvy – Evidenční list (případně bude stanoven pronajímatelem formou písemného sdělení). Do kontrolou zjištěného počtu osob užívajících předmětný byt se pak započítávají i osoby, které v bytě pobývají přechodně (osoby, které jsou u nájemce na návštěvě a zůstávají zde po dobu návštěvy bydlet). V případě, že byt užívá více osob než je tento maximálně stanovený počet, je nájemce povinen sjednat nápravu nejpozději do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele. Pokud tak nájemce neučiní, považuje se to za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu.

Článek IX. Zvláštní ujednání

- 1) Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemce, kterým se považuje zejména porušení povinností nájemce uvedených v článku VII. odstavci 2 písm. a), b), d), f), g), i), n), o), q), VIII. odst. 2 smlouvy a opakované porušení povinností nájemce stanovených v článku VII. odstavci 2 písm. e), h), l) nebo m) smlouvy. Opakovaným porušením povinností nájemce se pro účely této smlouvy rozumí porušení povinností více než 2 x po dobu jednoho kalendářního čtvrtletí. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.
- 2) Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby z důvodu porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu zvláště závažným způsobem, kterým se považuje zejména neuhrazení nájemného a nákladů na služby spojených s nájmem za dobu alespoň tří měsíců, způsobení škody vyšší než 50.000,-Kč na předmětném bytu či domě, kde se byt nachází, způsobení závady na zařízení a příslušenství bytu, jež je způsobitelná ohrozit zdraví či život, opakované způsobení škody na předmět nájmu (tj. více než 2 x po dobu trvání nájmu) a porušení povinností uvedené v článku VII. odst. 2 písm. k) smlouvy a porušení podmínek, za kterých pronajímatel udělil souhlas ke sjednávání podnájemních smluv, jak je uvedeno v článku II. odst. 8 smlouvy.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškerý styk mezi pronajímatelem a nájemcem bude probíhat v písemné formě. Doručovací adresou pronajímatele je: **Smetanova 1484, PSČ 755 01.**
- 4) Jako doručovací adresa pro nájemce bude adresa jeho sídla, která je zapsána ve veřejném seznamu v zápise týkajícího se nájemce (obchodní rejstřík).
- 5) Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí. K doručení písemnosti postačuje tedy, aby tato písemnost došla do dispozice adresáta.

- 6) Pronajímatel si vyhrazuje právo pravidelným nahlížením do veřejného seznamu zjišťovat aktuální sídlo nájemce, čímž není krácena povinnost nájemce v případě změny sídla o této skutečnosti vyrozumět pronajímatele.
- 7) Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech občanskoprávních, jakož i trestněprávních následků uvedením nepravdivých údajů v této smlouvě, jakož i v době budoucího nájemního vztahu.
- 8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši, jakou hradil před skončením nájmu případně ve výši stanovené pronajímatelem s ohledem na přepokládané roční náklady na další kalendářní rok při změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Tato plnění budou nájemcem uhrazena vždy do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se příslušná náhrada za nájemné a záloha na služby hradí. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu pak nájemce uhradí nejpozději do 30 dnů od doručení písemného vyúčtování těchto služeb. V případě prodlení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené dle příslušného právního předpisu.
- 9) Vystaví-li pronajímatel nebo v jeho zastoupení správce nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si odlišně od ustanovení § 1949 a § 1950 občanského zákoníku výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak potvrzení o splnění jistiny dluhu nedokládá, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.
- 10) Ujednání dle čl. IX. odst. 3, 8 a 9 smlouvy pak zůstávají v platnosti a účinnosti i po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou.

Článek X. Závěrečná ujednání

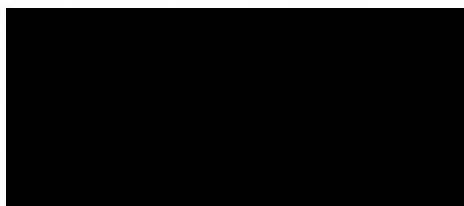
- 1) Pro případ, že je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo neproveditelným, není tím dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost zbylých částí smlouvy. V tomto případě se nahradí neplatná, neúčinná nebo neproveditelná ustanovení takovými platnými, účinnými nebo proveditelnými ustanoveními, které se nejvíce přibližují svým smyslem neplatným, neúčinným nebo neproveditelným. Ustanovení platí i pro případ, že by smlouva obsahovala mezeru.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu.
- 3) Smluvní strany se dohodly na tom, že smlouva nabývá účinnosti dnem **01.04.2021**.
- 4) Smlouvu lze doplňovat a měnit pouze písemnými průběžně číslovanými doklady. Toto ustanovení neplatí pro případ, kdy pronajímatel mění výši nájemného (článek IV. odst. 2, 3, článek VIII. odst. 2 smlouvy), výši záloh na služby (článek IV. odst. 4 smlouvy), číslo bankovního účtu pronajímatele, nebo kdy se mění doručovací adresa (článek IX. odst. 3 a 4 smlouvy) nebo stanovuje maximální počet osob pro daný byt (článek VIII. odst. 2 smlouvy). V těchto případech lze smlouvu měnit jednostranně a změna je vůči nájemci účinná dnem doručení takovéto změny formou doporučeného dopisu při respektování pravidel pro doručování písemností dle článku IX. odst. 3, 4, 5 a 6 smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- 5) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění

podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.

- 6) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- 7) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- 8) Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
- 9) Písemnosti tvořící nedílnou součást této smlouvy:
 - a) Příloha č. 1. - Evidenční list
 - b) Příloha č. 2. - Rozpis plateb
 - c) Příloha č. 3. - Předávací a převjímací protokol
 - d) Příloha č. 4. - Domovní řád
- 10) Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom.
- 11) Pronajímatel prohlašuje, že uzavření této nájemné smlouvy schválila Rada města Vsetína na zasedání dne 17.03.2021 usnesením č. 28/59/RM/2021.
- 12) Pronajímatel potvrzuje, že tato nájemní smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- 13) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.

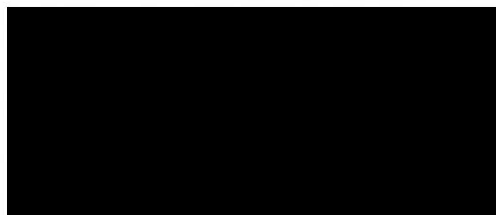
Ve Vsetíně, dne 01.04.2021

Za nájemce:



Ing. Věra Prousková, MBA
předsedkyně představenstva

Za pronajímatele:



ekonomický správce nemovitosti

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.04.2021

Adresa správce
H & B REAL, a. s.
Smetanova 1484

755 01 Vsetín

Adresát
VSETÍNSKÁ NEMOCNICE a.s.
NEMOCNIČNÍ 955

755 01 Vsetín

Bankovní spojení pronajímatele		[REDAKCE]	
Uživatel	VSETÍNSKÁ NEMOCNICE a.s.	IČO	26871068
Adresa	SMETANOVA 1484 755 01 Vsetín	Kategorie	
Číslo bytu	12	Velikost	2+kk
Variabilní symbol	[REDAKCE]	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	28/59/RM/2021	Podlaží	9
Počet osob pro služby	1	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.04.2021	Počet osob evidenční	1
Do	na dobu neurčitou	Směrné číslo (Bytový Fond)	35
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Komíny	0	Výtah	A
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	
Splatnost	30.04.2021	STA	1
		Sazba za m2	83,27

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	[REDAKCE]	V Dohoda za m2(+KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	[REDAKCE]	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	[REDAKCE]	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Společná elektřina	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
Výtah	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
STA	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
Ostraha	[REDAKCE]	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>4 644,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>2 943,00</i>			
Měsíční předpis celkem	7 587,00			
Platební příkaz	7 587,00			

Položky vypočtené z více složek

Složka	Výpočet	Částka Kč
Vybavení prostoru	Podpoložka - vybavení dle životnosti ZP	[REDAKCE]
Nájem	Dohoda za m2(+KP)	[REDAKCE]
Položka Nájemné (celkem)		[REDAKCE]

Rozpis místností

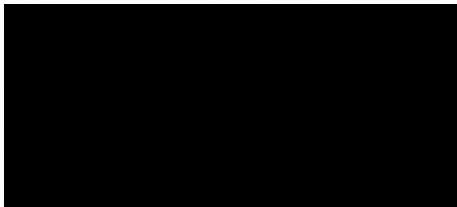
Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Pokoj s kuchyňským koutem		29,03	29,03	29,03	29,03	29,03
předsíň		4,08	4,08	4,08	4,08	4,08
pokoj 1		12,62	12,62	12,62	12,62	12,62
koupelna		5,65	5,65	5,65	5,65	5,65
WC		2,62	2,62	2,62	2,62	2,62
Celkem		54,00	54,00	54,00	54,00	54,00

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
kuchyňská linka	14840012	22.09.2014	1 ks	16 036,00	5,00	
VARNÁ DESKA	14840012	22.09.2014	1	4 014,00	6,60	
vestavěná skříň	14840012	22.09.2014	1 ks	6 592,00	5,00	
Vestavěná skříň pod umyvadlo	14840012	22.09.2014	1	2 728,00	5,00	
VESTAVNÁ TROUBA	14840012	22.09.2014	1	3 412,00	6,60	
Celkem						

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor a to bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

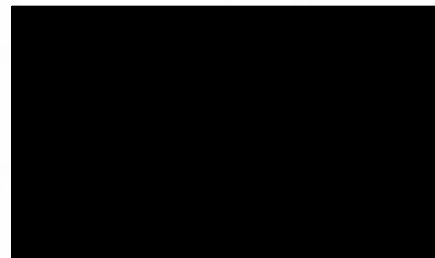
Vsetín dne 01.04.2021



Ing. Věra Proušková, MBA

předsedkyně představenstva

Nájemce



ekonomický správce nemovitosti

Správce

ROZPIS PLATEB PLATNÝ OD 01.04.2021

Adresa správce

H & B REAL, a. s.

Smetanova 1484

755 01 Vsetín

Adresát

VSETÍNSKÁ NEMOCNICE a.s.

NEMOCNIČNÍ 955

755 01 Vsetín

Variabilní symbol	1484012	Adresa prostoru	
Typ prostoru	byt	SMETANOVA 1484	
Číslo bytu	12	Vsetín 755 01	
Smlouva	28/59/RM/2021	Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Bankovní spojení			
Uživatel	VSETÍNSKÁ NEMOCNICE a.s.		
IČO	26871068	DIČ	
Druh předpisu	Předpis úhrad	Typ předpisu	Běžný
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Způsob placení	Platební příkaz
Počet osob	1	Splatnost	30.04.2021

Výměr úhrad za užívání prostoru (změny služeb)

Položka	Nový	Původní	Výpočet	Os.	Platba	Příjemce
Nájemné		Kč	V Dohoda za m2(+KP)		Platební příkaz	
Vodné stočné		Kč	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz	
Teplo		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
Teplá voda		Kč	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz	
Společná elektřina		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
Výtah		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
Úklid		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
STA		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
Ostraha		Kč	S Stanoveno		Platební příkaz	
Celkem za V		Kč				
Celkem za S		Kč				
		0,00				
K úhradě celkem	7 587,00 Kč					

Položky vypočtené z více složek

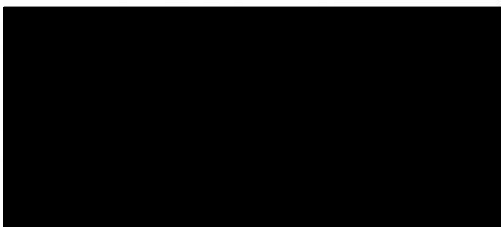
Složka	Částka Kč	Původně Kč	Výpočet
Vybavení prostoru			Podpoložka - vybavení dle životnosti ZP
Nájem			Dohoda za m2(+KP)
Položka Nájemné (celkem 4644 Kč)			

ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM BYTU

- **Vodné a stočné (studená voda):** bude rozděleno mezi nájemce v poměru spotřeb jejich bytových vodoměrů v závislosti na spotřebě naměřené domovním vodoměrem

- **Teplo (vytápění):** bude rozúčtováno podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- **Teplá voda:** bude rozúčtována podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- **Výtahy:** náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatého bytu
- **Společná elektřina:** náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatého bytu
- **Společná televizní anténa (STA):** náklady na provoz budou rozúčtovány rovným dílem na každý připojený byt, a to i v případě, že nájemce odebírá televizní signál z jiného zdroje
- **Úklid:** náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatého bytu
- **Ostraha objektu:** náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatého bytu

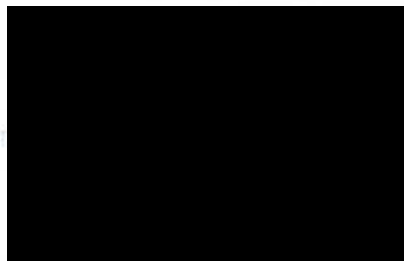
Vsetín dne 01.04.2021



Ing. Věra Prousková, MBA

předsedkyně představenstva

Nájemce



ekonomický správce nemovitosti

Správce

Předávací protokol bytu

Správce domu: **H & B REAL a.s., Smetanova 1484, Vsetín, předávající**

Objekt:

Smetanova 1484, Vsetín 755 01

Číslo bytu: 12

Podlaží: 9. NP

Jedná se o byt 2 + KK, který se skládá z předsíně, koupelny s WC a pokoje s kuchyňským koutem.

Byt je vymalován, uklizen, po revizi elektroinstalace.

Výměra bytu je: 54,00m²

Podrobný popis místností:

Místnost	Vybavení	Počet	
Předsíň	vstupní dveře protipožární s kukátkem	1 kus	
	bezpečnostní kování, pojistný řetízek	1 kus	
	rozděč s jističi	1 kus	
	světlo	1 kus	
	vypínač	2 kusy	
	domovní telefon	1 kus	
	šatní skříň	1 kus	
	kouřový hlásič	1 kus	
Koupelna	vana	1 kus	
	vanová zástěna	1 kus	
	umyvadlo s dávkovačem mýdla	1 kus	
	baterie stojánková	1 kus	
	baterie vanová se sprchou	1 kus	
	radiátor s termohlavicí	1 kus	
	ventilátor	1 kus	
	zásuvka	1 kus	
	světlo + vypínač	1 kus	
	dveře včetně kování	1 kus	
WC	WC podomítkové Geberit	1 kus	
	ventilátor	1 kus	
	světlo + vypínač	1 kus	
	radiátor žebříkový s termohlavicí	1 kus	
	dveře včetně kování	1 kus	
	umyvadlo s dávkovačem mýdla	1 kus	
	držák WC papíru	1 kus	
Pokoj s KK	kuchyňská linka	1 kus	
	dřez s odkapávačem	1 kus	
	digestoř Amica	1 kus	
	vestavěná varná deska Amica	1 kus	
	vestavěná trouba Amica	1 kus	
	návod ke spotřebičům	1 kus	
	baterie stojánková	1 kus	
	světlo	1 kus	
	sporákový vypínač	1 kus	
	zásuvka	10 kusů	
	vypínač	2 kusy	
	radiátor s termohlavicí	3 kusy	
	dveře včetně kování	1 kus	
	okno plastové	4 kusy	
	žaluzie	4 kusy	
	zásuvka STA	1 kus	
	zásuvka internetu Internext + Sychrovnet	1 + 1	
	přípojka na pračku a myčku	1 kus	

pokoj	zásuvka	3 kusů	
	vypínač	1 kus	
	dveře včetně kování	1 kus	
	okno plastové	2 kusy	
	žaluzie	2 kusy	
	radiátor s termohlavicí	1 kus	

Bytová měřidla		
měřidlo	číslo měřidla	stav měřidla
elektroměr		
vodoměr SV		
vodoměr TUV		
IRTN WC		
IRTN pokoj s KK		
IRTN pokoj s KK		
IRTN pokoj s KK		
IRTN koupelna		
IRTN pokoj		
čipy 2 ks		

Ve Vsetíně dne

Přebírající: Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955

Vsetín

Přebírající svým podpisem zároveň potvrzuje převzetí tohoto protokolu

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl.1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových domů, bytů, nebytových prostor a společných prostor v bytových domech ve vlastnictví města Vsetína, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem a nájemcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a příslušnou nájemní smlouvou.

Čl.2

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník v § 2235 a násl.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Dále je nájemce povinen po předchozím oznámení pronajímatele, případně správce umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostřední škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu či nebytového prostoru policií i bez předchozího souhlasu nájemce. O tomto zásahu bude sepsán protokol. Pronajímatel vyrozumí o zásahu nájemce a tento protokol mu předá.
5. V zájmu předcházení nouzovému otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie apod. je nájemce v případě předpokládané déletrvající nepřítomnosti (delší jak 3 měsíce) povinen oznámit pronajímateli, správci, případně domovníkovi místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemci bytu či nebytového prostoru jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Nájemce je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu pronajímatele a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.) či jiné změny na předmětu nájmu a společných prostorách.
8. Nájemce, který poskytne bytovou jednotku do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu.

Čl.3.

Domácí zvířata

1. Při chovu domácích zvířat se nájemce, či vlastník zvířete musí řídit zejména občanským zákoníkem, kde ustanovení § 1013 stanoví, že vlastník věci se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Nájemce se v této věci dále řídí dále zákonem č.166/1999 Sb. o veterinární péči, který stanoví povinnosti chovatelů zvířat, a zákonem č.264/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání.
2. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli a to ve výši, jež bude pronajímatelem stanovena.

3. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných jako jsou např. jedovatí hadi, jedovatí pavouci, škorpioni, jedovatí brouci, kočkovité šelmy apod.) je v domě zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
4. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Nadměrný výskyt hmyzu je povinen nájemce neprodleně oznámit pronajímateli k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto vlastníkovi jednotky. Náklady za provedení dezinfekční, dezinfekční či deratizační zásah budou pronajímatelem uhrazeny dodavateli těchto služeb a následně přeúčtovány nájemci.

Čl.4

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumí všechny prostory a zařízení, které jsou na základě nájemních smluv oprávněně užívány více subjekty, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Jedná se zejména o vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, výtahové šachty apod. Účel užívání může být změněn jen na základě rozhodnutí pronajímatele. Vchody, průjezdy, schodiště, dvory, půdy a jiné společné prostory se udržují volně. Komunikační prostory (schodiště, chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěny žádné věci bránící k úniku osob.
2. Společné části domu a zařízení se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení, pro které byly kolaudovány, a vždy tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (botníky, skříňe, obaly, kola, apod.) není ve společných prostorách dovoleno.
3. Vyhrazené prostory jako například kolárny, kočárkárny a podobně, se využívají jen k určeným účelům. Kočárkárny a kolárny využívat pouze k umístění funkčních kočárků a kol. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s jakýmkoliv materiálem, herny, provádět jakékoliv stavební úpravy a změny na společných prostorách a zařízeních.
4. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich žádné předměty, vyhazovat do nich odpady atd. Je-li znečištění světlíku způsobeno nájemcem, je tento povinen uhradit náklady za vyčištění.
5. Ve společných a sklepních prostorách je zákaz požívat alkohol či jiné psychotropní látky. Je také zakázáno zdržovat se v těchto prostorách pod vlivem těchto látek.
6. Nájemce nesmí znečišťovat veřejná prostranství (pozemky před domem, a okolo domu), zejména odkládat nebo skladovat smetí a jiné odpadky či věci, mýt motorová vozidla, provádět výměny provozních náplní motorových vozidel, čistit nebo prát koberce a jiné předměty z oken, balkonů a pavlačí, zvláště pak nesmí nájemce prát na pavlačích koberce a jiné textilie.
7. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a používat otevřeného ohně (svíčky, zápalky, zapalovače, louče apod.)
8. Zřizovat rozhlasové a televizní antény včetně satelitních na střeších, balkonech a obvodových zdech domu lze jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem na vyhrazených místech. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
10. Přístupové cesty k domu jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

Čl.5

Zajištění pořádku a čistoty v domě a na přístupovém chodníku.

1. Nájemce je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě a schůdnosti přilehlého chodníku v zimním období (zimní údržba). V domě, kde úklid a zimní údržba je zajišťována dodavatelskou firmou, je nájemce povinen za provádění úklidu a zimní údržby platit měsíční úhrady v rámci měsíčních záloh na úhradu služeb spojených s nájmem bytu, které jsou následně zúčtovány v rámci každoročního vyúčtování těchto služeb za příslušný kalendářní rok. V domě, kde úklid a zimní údržba není zajišťována dodavatelskou firmou, je nájemce povinen se na úklidu a zimní údržbě podílet výkonem příslušných prací a to dle rozpisu stanoveného pronajímatelem, správcem či domovníkem na příslušný kalendářní rok. V případě, že nájemce nebude schopen tyto práce vykonávat z nejrůznějších důvodů je povinen o tom informovat pronajímatele, správce či domovníka a to minimálně 10 dnů před stanoveným termínem provádění těchto prací s tím, že tyto práce jsou následně objednány u třetí osoby a náklady na jejich provedení jsou tomuto nájemci vyúčtovány.
2. Nájemce pavlačového domu je povinen zajišťovat schůdnost pavlače před svým bytem a to především v zimním období tak, aby se předešlo ke škodě na zdraví a životě. Schůdnost částí pavlačí, které nevedou k jednotlivým bytovým jednotkám, zajišťuje domovník.
3. V případě, že bude rozhodnuto pronajímatelem o tom, že v zimním období nebude zajišťována schůdnost od vedlejších vchodů bytových domů směrem do dvora, mohou nájemci do tohoto prostoru vstupovat ovšem pouze plně na své vlastní nebezpečí.

Čl.6

Sklepy

1. Sklep musí být přístupný nájemcům bytů po celou dobu, kdy je dům otevřen a to i o nedělích a svátcích. Pokud je třeba sklep z bezpečnostních důvodů uzamykat, postará se pronajímatele, aby každý nájemce měl do sklepa nerušený přístup.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
3. V době kdy venkovní teplota poklesne pod 0 °C, musí nájemce zajistit, aby sklepní okénka byla uzavřena.
4. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní nájemce bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, plísní, zápachu a nakažlivých chorob.
5. Sklepy domů s lokálním topením jsou určeny především k ukládání paliva.
6. Nájemce bytu, pro něhož bylo dovezeno palivo je povinen se postarat o řádné očištění chodníků a společných prostor v domě, které byly palivem znečištěny.
7. Je zakázáno skladovat a parkovat motorová jednostopá vozidla (motocykly, motorová kola, apod.) ve sklepních prostorách.

Čl.7

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Za způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovný v domě s domovníkem zodpovídá domovník, který stanovuje i režim užívání s tím, že tento režim bude odsouhlasen pronajímatelem.
2. V domě bez domovníka zajišťuje tuto činnost pronajímatelem pověřená osoba.
3. U prádelny a mandlovný bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky domovníkovi popřípadě pověřené osobě.
4. U prádelny a mandlovný s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento předat domovníkovi, nebo pověřené osobě, která provádí kontrolu včetně vybírání příslušných plateb.

Čl.8

Elektrina, plyn a jiná zařízení v domě

1. Hlavní uzávěry vody, plynu a elektrického proudu musí být označeny viditelnými orientačními nápisy a nájemce s nimi nesmí volně manipulovat.
2. K zařízením jako jsou požární hydranty, hlavní uzávěry, kanalizační otvory a jiným podobným zařízením pokud jsou ve společných prostorách domu, musí být zajištěn vždy volný přístup.
3. O veškerých zásazích do těchto zařízení musí být uvědomen domovník, nebo správce, který provádí kontrolu a včasné oznámení všem nájemcům.
4. Nájemce nesmí zejména:

- připojit osvětlení svého sklepa na společné osvětlení sklepů;
- připojit byt nebo nebytový prostor na jiný byt nebo nebytový prostor, nebo na společné rozvody domu;

Čl.9

Otevírání a zavírání domu.

1. Tam, kde je to technicky možné, musí nájemce po setmění hlavní vchodové dveře domu uzamykat.

Čl.10.

Klid a bezpečnost v domě.

1. Nájemce bytu je povinen činit vhodná opatření a chovat se tak, aby neobtěžoval sousedy nadměrným hlukem.
2. Noční klid je stanoven na dobu od 22 do 6 hodin.
3. V době nočního klidu není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat hluk v intenzitě, jež obtěžuje sousedy. V této době je nutné používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vřívky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a provoz je zdrojem hluku v intenzitě, jež obtěžuje sousedy. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
4. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 40 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
5. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
6. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí jejich uživatelé zabezpečit proti pádu. Při jejich zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, podlahy apod.
7. V zájmu zajištění bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají a na noc zamykají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem, který jim zapůjčí domovník či správce nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.
 - b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
 - c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
 - d) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
8. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
9. Při zjištění úniku plynu je nutno:
 - a) ihned uhasit všechny zdroje otevřeného ohně (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
 - b) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
 - c) uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn – označen HUP);
 - d) nekouřit;

- e) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- f) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- g) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- h) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo) – telefonovat mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká.

Čl.11.

Postup při nahlásování a odstraňování závad

- 1) Závady na předmětu nájmu, za jejichž odstranění odpovídá pronajímatel, je nájemce povinen pronajímateli, správci či domovníkovi nahlásit bez zbytečného odkladu, čímž se rozumí nejpozději do 3 dnů od jejich zjištění nájemcem. V případě, že se jedná o závadu, jež je způsobilá ohrozit zdraví či život, je nájemce povinen tyto nahlásit okamžitě, tj. ještě týž den, kdy je nájemce zjistil.
- 2) Závady na předmětu nájmu, za jejichž odstranění odpovídá nájemce (zanedbání realizace drobných oprav a drobné údržby, nadměrné opotřebení předmětu nájmu, způsobení další škody na předmětu nájmu nájemcem či osobami, jímž nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu) je nájemce povinen odstranit ve lhůtě 15 dnů od obdržení výzvy pronajímatele či zápisu o realizované kontrole bytu. V případě, že se jedná o závadu, jež je způsobilá ohrozit zdraví či život, je nájemce povinen tuto závadu odstranit bezodkladně nejpozději však do 3 dnů od obdržení výzvy pronajímatele či zápisu o realizované kontrole bytu. Pronajímatel je oprávněn stanovit lhůtu k odstranění závady kratší či delší a to v závislosti na rozsahu a závažnosti závady, předpokládanou výši nákladů na jejich odstranění.
- 3) V případě, že nájemce ve stanovené lhůtě závady na předmětu nájmu neodstraní, pronajímatel zajistí odstranění těchto závad na náklady nájemce s tím, že nájemce je povinen tyto náklady pronajímateli uhradit nejpozději do 15 dnů od obdržení vyúčtování těchto nákladů. Neodstranění závad nájemcem na předmětu nájmu ve stanovené lhůtě je současně kvalifikováno dle článku IX. odst. 1 nájemní smlouvy jako hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. písm. a) občanského zákoníku, které je důvodem pro ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

Čl.12.

Závěrečná ustanovení.

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce obecních bytů a osoby žijící ve společné domácnosti s nájemci
3. Porušování povinností, které ukládá tento domovní řád osobám v domě bydlícím, se považuje za porušení povinností nájemců, stanovených občanským zákoníkem a bude sankcionováno dle těchto předpisů a zákona o přestupcích. Za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. písm. a) občanského zákoníku se považuje opakované porušení povinnosti stanovené tímto domovním řádem. Opakovaným porušením povinnosti nájemce se rozumí porušení povinnosti více než 2 x po dobu jednoho kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel může vypovědět nájem, jestliže nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající mu z nájmu bytu. V případě zvažování prodloužení doby nájmu sjednané na dobu určitou je opakované porušování povinnosti stanovené domovním řádem důvodem pro rozhodnutí pronajímatele o tom, že nájem prodloužen nebude.

Schváleno Radou města Vsetín dne 16.9.2014, usnesením č.j. 2/103/RM/2014.

Za správce domu: H&B REAL, a.s.