



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

1830/25



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

N Á J E M N Í S M L O U V A

MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem Most, J. Skupy č.p. 2522, IČO: 25438832

zastoupena na základě plné moci: ředitelem společnosti Ing. Jaroslavem Kudrličkou
(dále jen pronajímatel)

a

nájemce : Krajská zdravotní, a. s.

IČO : 254 88 627

sídlo: Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa

Společnost zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550.

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

zastoupena: Generálním ředitelem společnosti MUDr. Tomášem Hrubým
(dále jen nájemce)

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

n á j e m n í s m l o u v u:

I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel jako vlastník domu čp. 2071, bl. 522 v ulici **Růžová**, v Mostě, pronajímá nájemci touto smlouvou **byt I. kategorie, č. bytu 87, ve 12.NP** uvedeného domu. Byt je **o 1 pokoji(ích) a 1 kuchyni**, příslušenství bytu tvoří: balkon, sklep

1.2. Vybavení bytu je uvedeno v Evidenčním listu tvořícím součást této smlouvy, stav bytu, jeho příslušenství a vybavení budou podrobně uvedeny v Protokolu o převzetí bytu, který bude sepsán při předání bytu.

1.3. Nájemce se zavazuje, že bude užívat byt výhradně k bydlení. K jinému účelu (např. k podnikatelské činnosti) lze byt užívat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.

II.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

2.1. Při podpisu nájemní smlouvy uhradil nájemce pronajímateli v hotovosti neúročenou záruku na zařízení a vybavení bytu a na nedoplatky nájemného a služeb (dále jen „kauce“) ve výši **0,- Kč** a pronajímatel stvrzuje podpisem smlouvy převzetí celé částky.

Pronajímatel je povinen vrátit kauci nájemci do jednoho měsíce po skončení nájmu a řádném předání bytu. Případné peníze vyčíslení škody a závady zjištěné při předání bytu a dluhy na nájemném a službách budou z kauce odečteny.

2.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **6 800,- Kč**. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), jejichž přehled, výše záloh na úhrady, výše úhrad a způsob placení jsou obsaženy v Evidenčním listu. Nájemné, zálohy a úhrady jsou splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který náleží.

Zúčtovacím obdobím, nestanoví-li právní předpisy jinak, je kalendářní rok. Vyúčtování zálohových plateb musí být provedeno ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do konce měsíce května následujícího kalendářního roku. Rozdíl mezi zálohami na služby a vyúčtováním zálohových plateb bude uhrazen ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do tří měsíců ode dne, kdy mělo být vyúčtování provedeno.

2.2.1. Náklady na služby se na nájemce jednotek rozúčtují podle zákona o službách takto:

a. Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtuje v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody.

b. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody tvoří cena této služby uhrazená dodavateli, náklady se rozúčtují nájemcům bytových a nebytových jednotek podle zvláštního právního předpisu a hodnot naměřených pomocí měřících přístrojů umístěných na topných tělesech v jednotlivých jednotkách.

c. Provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Pravidla rozúčtování dle bodu 2.2.1. smlouvy odpovídá pravidlům stanovených právním předpisem, konkrétně zákonem č. 67/2013 Sb. a aktuálním znění vyhlášky o rozúčtování služeb (269/2015 Sb., v platném znění). V případě úpravy (novelizace) právního předpisu, která bude stanovovat jiný způsob rozúčtování, se použije způsob rozúčtování stanovený tímto novým právním předpisem.

2.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem zvýšit zálohy na služby a úhrady uvedené v předchozím odstavci, dojde-li ke změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

2.4. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Úpravu ve smyslu zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn učinit písemně výměrem nájemného (evidenčním listem nájemníka). Sjedná se, že účinnost této úpravy je od 1. února příslušného roku s tím, že zpětná úprava nájemného je splatná do 45 dnů od doručení výměru. Výměr zvýšeného nájemného (Evidenční list nájemníka) zasílá pronajímatel na poslední nájemcem uvedenou adresu, nebo předá osobně oproti podpisu.

2.5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za služby či zálohy na ně nebo jejich doplatky podle vyúčtování do data splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

2.6. Záznamy o změnách měsíční úhrady za nájem bytu a za služby spojené s užíváním bytu budou uvedeny v evidenčním listě.

2.7. Osobami, které spolu s nájemcem bezprostředně po uzavření nájemní smlouvy budou v bytě bydlet, jsou:

Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli změny v počtu osob bydlících v bytě do 60-ti dnů od vzniku těchto změn. Dále je nájemce povinen zajistit, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách, tedy maximálně osob.

III.

Trvání smlouvy

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do **30.6.2027**, který je posledním dnem jejího trvání.

3.2. Tato smlouva může být ukončena:

- a. písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem,
- b. písemnou výpovědí
- c. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,

3.3. V případě ukončení této smlouvy výpovědí činí výpovědní doba tři měsíce, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, nestanoví-li občanský zákoník jinak.

3.4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:

- a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo tak činí opakovaně,
- c. způsobuje-li závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- d. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

3.5. Nejpozději do sedmi dnů po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt vyklidit, řádně uklizený a vyklizený a vybílžený bílou barvou, odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pořizují smluvní strany zápis. 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.

3.6. Nepředá-li nájemce pronajímateli byt ve sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy byt uvést do takového stavu na náklady nájemce a nájemce je povinen nezbytné náklady s tím spojené uhradit do 15 dnů od doručení příslušného vyúčtování.

3.7. Nepředá-li nájemce byt včas, je pronajímatel oprávněn na základě dohody stran do bytu vstoupit bez přítomnosti nájemce a byt na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou zlikvidovány a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli náklady tím vzniklé ve skutečné výši.

IV.

Ostatní práva a povinnosti

4.1. Nájemce se zavazuje dodržovat "Zásady pro užívání bytů a nebytových prostorů v domech v majetku a.s. MOSTECKÁ BYTOVÁ" vydané pronajímatelem, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy.

4.2. Nájemce je dále povinen:

- a) dodržovat domovní řád vydaný pronajímatelem,
- b) užívat byt řádným způsobem, udržovat jej v čistotě a obstarávat jeho běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady,
- c) jestliže neobstará včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, strpět, aby tak učinil pronajímatel na náklady nájemce,
- d) vykonávat práva z nájmu tak, aby prostředí v domě zajišťovalo ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv,
- e) dodržovat dobré mravy v domě,
- f) neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, přičemž nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti,
- g) odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě a v bytě nájemce nebo osoby, které s ním žijí v bytě nebo osoby, kterým umožnil do domu či do bytu přístup, a jestliže tak neučiní, má pronajímatel právo takové závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce,
- h) neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž v případě porušení této povinnosti je pronajímatel mimo jiné oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny neprodleně odstranil,
- i) umožnit pronajímateli přístup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, jeho vybavení a dodržování povinností z nájmu a k provedení odečtu měřidel.

Ujednání odst. 4.2. se přiměřeně vztahuje i na osoby, které s nájemcem žijí v bytě.

4.3. 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.

4.4. Evidenční list nebo listy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

5.1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je v souladu s § 7 a zákona 406/2000 Sb. v plném znění kopie Průkazu energetické náročnosti budovy. Originál Průkazu energetické náročnosti budovy je k dispozici v sídle společnosti:

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

se sídlem Most, J. Skupy 2522, PSČ 434 01, IČ 25438832

5.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky včetně změn dohodnutých podpisy dalších Evidenčních listů, to se netýká případů změn nájemného dle odst. 2.3. a 2.4. a změn výše nájemného, cen za služby a jejich splatnosti vyplývajících z právních předpisů, takové změny budou na evidenčních listech pouze zaznamenány.

5.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.

5.4. Smluvní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

5.5. Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

5.6. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrné lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel zpracovával ve smyslu zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 110/2019 Sb.“), nájemcem touto smlouvou pronajímateli poskytnuté osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě či na jejím základě dále sdělené, a to pro účely plnění této smlouvy a realizaci práv a povinností pronajímatele s tímto plněním spojených, jakož aby pronajímatel tyto údaje poskytl svým obchodním partnerům, kteří mu budou poskytovat služby související s realizací práv a povinností pronajímatele dle této smlouvy. Tento souhlas je poskytnut na dobu určitou na dobu trvání touto smlouvou založeného nájemního vztahu a dále až do doby vyrovnání veškerých závazků stran s touto smlouvou souvisejících.

5.8. Nájemce prohlašuje, že byl v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., informován o zpracování jeho osobních údajů za shora uvedeným účelem, jakož i o svých právech souvisejících se zpracováním jeho osobních údajů. Nájemce se zavazuje změny těchto osobních údajů pronajímateli písemně oznámit do 15 dnů ode dne vzniku jejich změny.

5.9. Nájemci se doporučuje uzavřít pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě nebo pojištění bytové jednotky/domácnosti.

5.10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne **7.7.2025**.

5.11. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy před podpisem dobře seznámily a že tato odpovídá jejich svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Mostě dne: 7.7.2025

12 8 -07- 2025

.....

Rozdělovník:

1x nájemce, 1 x MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Vyhotovil: Sedláčková

enční list nájemníka

Nájemník: IČO:25438832 DIČ:CZ25438832

OSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Skupy 2522

434 01 Most

Bank.spojení:

RŮŽOVÁ 2071, Most

Č.pr: 87

Druh:byt Podl:12 Typ:1.1

nájemník: IČO:25488627

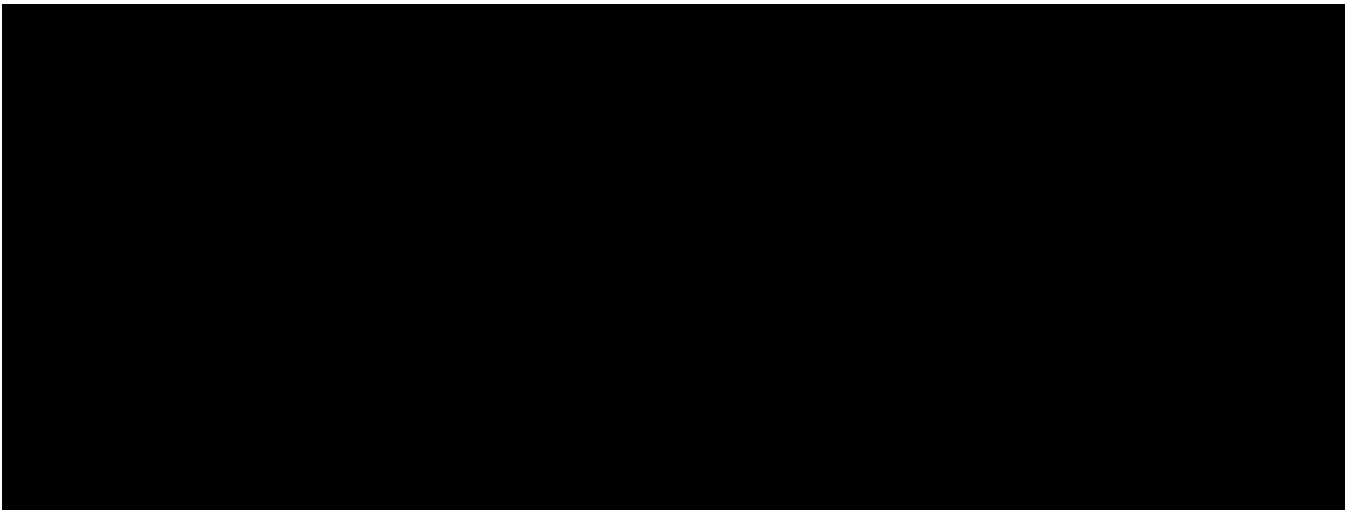
Krajská zdravotní, a.s.

Koresp.adresa: Sociální péče 3316/12a, 401 13 Ústí nad Labem

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
1	kuchyň	7,54	7,54	1,000	7,54	7,54
2	pokoj 1	18,68	18,68	1,000	18,68	18,68
3	predsín	8,28	8,28	0,100	0,83	8,28
4	WC	0,97	0,97	0,100	0,10	0,97
5	koupelna	3,16	3,16	0,200	0,63	3,16
6	balkón	6,97	6,97	0,000	0,00	3,49
7	sklep	2,35	2,35	0,000	0,00	2,35
Celkem		47,95	47,95		27,78	44,47

Období: 7 /2025 Měsíční		Dat.spl=DUZP: 31.07.2025		Úhrada: hotově		Var.symb: 522207186	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem	
Vodné stočné	B	322,58	322,00	0	0,00	322,00	
Teplo	B	806,45	806,00	0	0,00	806,00	
Ohřev TV	B	282,26	282,00	0	0,00	282,00	
Úklid	B	80,65	80,00	0	0,00	80,00	
Výtah	B	48,39	48,00	0	0,00	48,00	
Společná elektřina	B	64,52	64,00	0	0,00	64,00	
Ostatní	B	56,45	56,00	0	0,00	56,00	
Vybavení bytu	B	201,61	201,00	0	0,00	201,00	
Nájem	B	5483,87	5483,00	0	0,00	5483,00	
RTN	B	16,13	16,00	0	0,00	16,00	
Voda pro TV	B	266,13	266,00	0	0,00	266,00	
Serv.vod.	B	32,26	32,00	0	0,00	32,00	
Celkem předepsáno			7656,00		0,00	7656,00	

28-07-2025



enční list nájemníka

Nájemník: IČO:25438832 DIČ:CZ25438832

KRAJSKÁ BYTOVÁ, a.s.

, Skupy 2522

434 01 Most

Bank. spojení:

RŮŽOVÁ 2071, Most

Č.pr: 87

Druh:byt Podl.:12 Typ:1.1

nájemník: IČO: 25488627

Krajská zdravotní, a.s.

Koresp.adresa: Sociální péče 3316/12a, 401 13 Ústí nad Labem

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
1	kuchyň	7,54	7,54	1,000	7,54	7,54
2	pokoj 1	18,68	18,68	1,000	18,68	18,68
3	predsín	8,28	8,28	0,100	0,83	8,28
4	WC	0,97	0,97	0,100	0,10	0,97
5	koupelna	3,16	3,16	0,200	0,63	3,16
6	balkón	6,97	6,97	0,000	0,00	3,49
7	sklep	2,35	2,35	0,000	0,00	2,35
Celkem		47,95	47,95		27,78	44,47

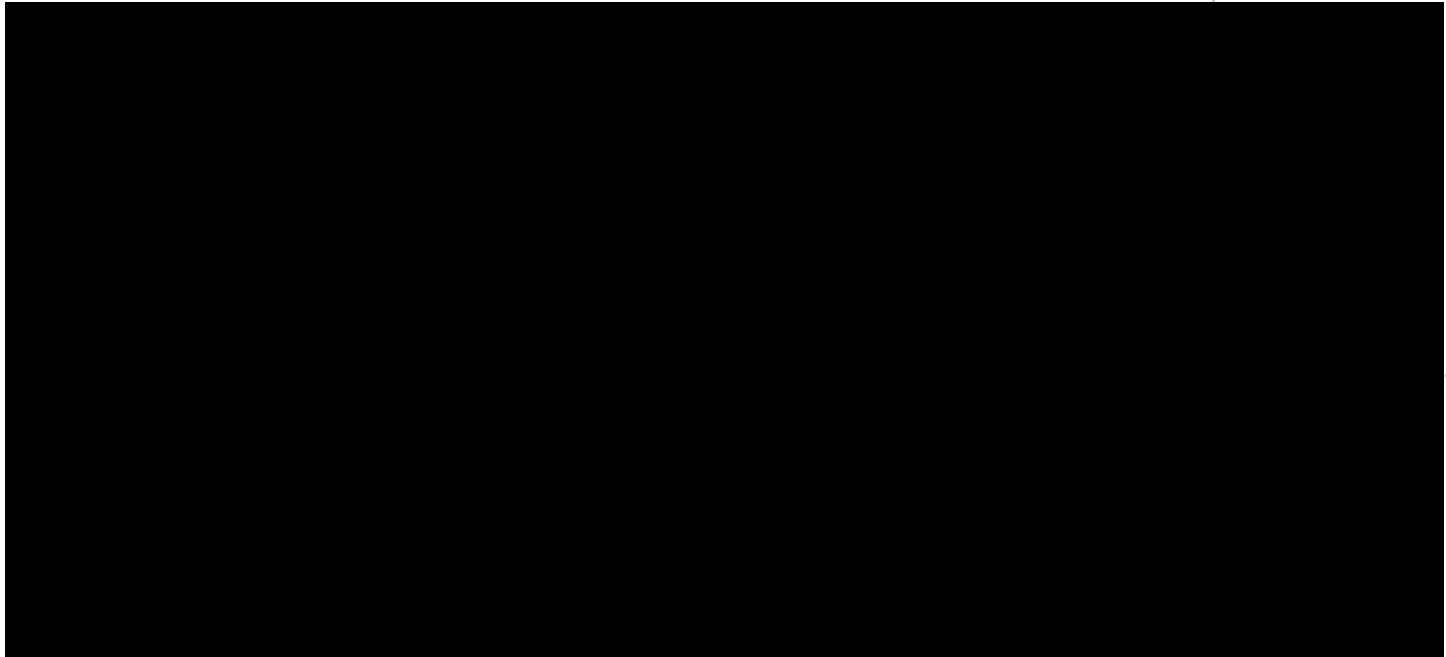
Období: 8 / 2025 Měsíční Dat.spl=DUZP: 31.08.2025 Úhrada: hotově Var.symb: 522207186

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč %DPH	DPH	Celkem
Vodné stočné	B	400,00	400,00 0	0,00	400,00
Teplo	B	1000,00	1000,00 0	0,00	1000,00
Ohřev TV	B	350,00	350,00 0	0,00	350,00
Úklid	B	100,00	100,00 0	0,00	100,00
Výtah	B	60,00	60,00 0	0,00	60,00
Společná elektřina	B	80,00	80,00 0	0,00	80,00
Ostatní	B	70,00	70,00 0	0,00	70,00
Vybavení bytu	B	250,00	250,00 0	0,00	250,00
Nájem	B	6800,00	6800,00 0	0,00	6800,00
RTN	B	20,00	20,00 0	0,00	20,00
Voda pro TV	B	330,00	330,00 0	0,00	330,00
Serv.vod.	B	40,00	40,00 0	0,00	40,00

Celkem předepsáno 9500,00 0,00 9500,00

PLNÁ MOC

Obchodní společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., IČ: 2543 88 32, se sídlem J. Skupy 2522, 434 01 MOST, zastoupena [REDAKCE] předsedou představenstva tímto zplnomocňuje [REDAKCE] k tomu, aby společnost jejím jménem zastupoval v těchto věcech :

- jednat jménem společnosti v rozsahu působnosti ředitele společnosti podle platných stanov, organizačního řádu a plné moci
 - ke všem právním úkonům, rozhodnutím a prohlášením, která jsou nezbytná k řádnému výkonu funkce ředitele společnosti v souladu se stanovami společnosti, tj. k operativnímu zajištění každodenního provozu, efektivního řízení a plnění provozních a podnikatelských plánů společnosti
 - zastupovat společnost ve věcech občanskoprávních, obchodněprávních i správních a jednat jménem společnosti ve vztahu k orgánům státní správy a samosprávy, soudům i všem fyzickým a právníckým osobám, a v tomto smyslu zejména uzavírat smlouvy, sjednávat podmínky právních úkonů, vymáhat a uznávat nároky a pohledávky, uzavírat dohody a smíry soudní i mimosoudní, podávat návrhy, námitky a opravné prostředky, podepisovat a přijímat listiny, zápisy a jiné písemnosti
 - v celém rozsahu zastupovat společnost v pracovněprávních vztazích v rozsahu zákona č. 262/2006 Sb. v platném znění s delegováním této pravomoci na podřízené zaměstnance pro případ jednání s příslušnými orgány
 - jednat a rozhodovat jménem společnosti ve všech věcech, pokud hodnota předmětu daného úkonu činnosti nepřevyšuje 100 000,00 Kč bez DPH
 - vykonávat dále konkrétní pravomoc a odpovědnost stanovenou vnitřními předpisy společnosti
 - vykonávání usnesení představenstva
 - vykonávání působnosti přenesené na něj představenstvem a dozorčí radou
 - vykonávání úkolů a působností nutných ke splnění úkolů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů
 - zabezpečování řízení společnosti v plném rozsahu
- 

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Růžová 2071, bl. 522

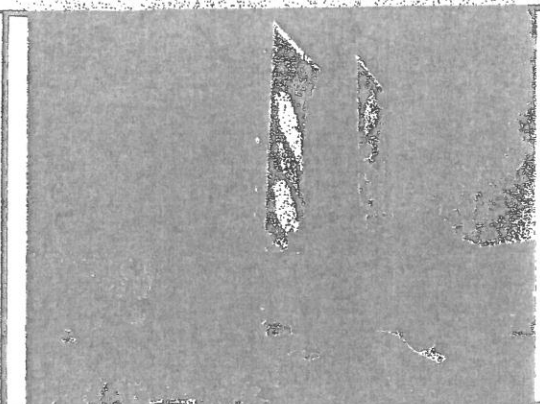
PSC, místo: 434 01 Most

Typ budovy: Dům s pečovatelskou službou

Plocha obálky budovy: 4661,35 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,28 m²/m³

Celková energeticky vztáhná plocha: 5777,60 m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
celková vstřícná energie

Uspornost celkové dodané energie
Uspornost celkové vstřícné energie

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)

Mírně šetrná úspornost	A				
← 42					
Velmi úsporná	B				
← 63					
Úsporná	C	81			87
← 84					
Méně úsporná	D				
← 127					
Nehospodárná	E				
← 169					
Velmi nehospodárná	F				
← 211					
Extremně nehospodárná	G				

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

469,7

504,9

1/10/1.

ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMECH V MAJETKU a.s. MOSTECKÁ BYTOVÁ

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pravidla upravující podmínky a způsob užívání bytů a nebytových prostorů v domech v majetku MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. (dále jen pronajímatel), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem je upravena Občanským zákoníkem. V souladu s potřebou zabezpečení řádného hospodářství s bytovým fondem je třeba zajistit dobré občanské soužití, klid a zdravé prostředí nájemců. Pronajímatel zajišťuje správu, provoz a údržbu bytového fondu prostřednictvím pověřených osob.

Článek II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou místnosti a prostory určené rozhodnutím stavebního úřadu k užívání spolu s bytem nebo společné prostory domu.
3. Součástí bytu je základní příslušenství (koupelna nebo koupelňový přípatné sprchový kout a splachovací záchod), ale i jiné místnosti mimo byt, užívané však výhradně nájemcem bytu, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu součástí bytu (např. spížeň komora, sklepní box apod.).
4. Společné prostory domu jsou místnosti nebo prostory určené rozhodnutím stavebního úřadu pro společné užívání (např. schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny apod.).

Článek III.

Užívání bytu, nebytového prostoru a společných prostor

1. Základní práva a povinnosti z nájmu upravuje Občanský zákoník.
2. Nájem bytu a nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou, kterou uzavírá pronajímatel s nájemcem písemnou formou, nebo na základě jiných právních skutečností. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, nebytový prostor potom ve stavu způsobilém smluvněmu užívání. O předání a převzetí bytu nebo nebytového prostoru sepiše pronajímatel s nájemcem protokol.
3. Společné prostory a zařízení domu mají právo užívat nájemci bytů v domě a dále osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.
4. Nájem zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán, na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí či odstoupením nebo na základě jiných skutečností v souladu s ustanovením Občanského zákoníku.
5. Po zániku nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt nebo nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí bytu nebo nebytového prostoru sepiše pronajímatel s nájemcem protokol.
6. Ve společných prostorách domu je zakázáno skladovat předměty, které omezují únikové cesty nebo brání v přístupu k hlavním uzávěrám, hydrantům a pod. Dále je ve společných prostorách zakázáno skladovat látky hořlavé a vznešlivé, užívat otevřeného ohně a kouřiti. Ve společných prostorách, stejně jako v bytech a místnostech mimo byt, které k bytu patří (sklep, komora) i nebytových prostorách je zakázáno ukládat věci, které jsou zdrojem šíření hlavy a hlodavců.
7. Nájemci bytů a osoby, které s nimi bydlí i nájemci nebytových prostorů, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Pronajímatel je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách domu jako službu, za sjednanou cenu. Po vzájemné dohodě mohou úklidové práce (zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a pod.) zajišťovat sami nájemci.
8. Vývěšky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být na domech i uvnitř domu umístěny jen se souhlasem pronajímatele.
9. Nájemci jsou povinni uzamykat dům od 22,00 hodin do 6,00 hodin. Pronajímatel doporučuje uzamykání domu trvale, nebrání-li trvalé uzavření domu pošle v doručování.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen, po nahlášení závad bránících řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru nájemcem, tyto odstranit, a to v termínu dohodnutém s nájemcem.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce může souhlas odeprýt jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nespolečným těto povinností vznikla.
3. Pronajímatel je oprávněn, po dohodě s nájemcem, provést prohlídku bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění způsobu jeho užívání, zajištění montáže či zjištění technického stavu zařízení pro regulaci a měření tepla, teple a studené vody, včetně provedení oprav a odcetů. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) zajišťuje pronajímatel zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru bez souhlasu nájemce. V takovém případě bude o zásahu pořízen písemný protokol a nájemce bude bezprostředně vyrozuměn. (Pronajímatel doporučuje nájemcům v případech děletrvajících nepřítomností oznámit pověřenému správci domu nebo nejbližším sousedům způsob možného zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru bez nutnosti násilného zpřístupnění – adresu osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru, telefonní číslo apod.)

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemci bytů i nebytových prostorů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemníkům v domě výkon jejich práv.
2. Nájemce bytu a osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu.
3. Nájemci bytů i nebytových prostorů jsou povinni bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení.
4. Nájemci jsou povinni, po předchozí výzvě pronajímatele, zpřístupnit byt ke kontrole způsobu užívání bytu, ke kontrole technických zařízení a pro výměnu měřící a regulační techniky. Při manipulaci s měřící a regulační technikou je nájemce vystaven sankcím v souladu se stávajícími předpisy.
5. Nájemci nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v bytě jakékoliv stavební úpravy nebo výměnu základního vybavení bytu, které je v majetku pronajímatele.
6. Nájemci jsou povinni do 30 dnů po jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro změnu sjednaného nájemného a cen služeb. Případné důsledky nesplnění ohlašovací povinnosti, které by pro nájemce znamenalo bezdůvodné obohacení, se řeší podle obecně platných předpisů.
7. Nájemci jsou povinni včas provádět drobné opravy a běžnou údržbu. V opačném případě je, po předchozím upozornění, provede pronajímatel na svůj náklad a bude požadovat od nájemce náhradu.
8. V oknech a na balkonech není dovoleno vyvýšovat a vykládat předměty nečistě, nevzhledné a zapáchající. Při vyvýšování prádla je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestíhly okna jiných nájemců. Květiny v okeních a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání nesmí přebytná voda přetékat.
9. Bez souhlasu pronajímatele nesmí být na vnější konstrukce (balkony, lodžie), na okna, na fasádu a na střechu umísťovány jakékoliv předměty a zařízení (antény, satelity).

Článek VI. Držení domácích zvířat

1. Držet psy, kočky a ostatní domácí zvířata (mimo chov drobného hospodářského a užitkového zvířectva) v bytech je dovoleno jen pokud je o tato zvířata řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární a jiné závažy a neohrožují-li bezpečnost a čistotu v domě. Nájemce je povinen zabezpečit, aby v bytě držená zvířata nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovala jiné nájemce nebo neohrožovala a vážně neobtěžovala výkon jejich práv. Zvláštní chované psy je nutno ve společných prostorách domu opatřit náhubkem a vodit na vodítku. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V ostatních prostorách domu je držení zvířat zakázáno. Zakázáno je užívat společných prostorů v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

Článek VII. Klid v domě

1. Nájemníci jsou povinni učinit opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami ani osoby s nimi bydlící neobtěžovali nadměrným hlukem sousedy.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk, hluché se bavit, hrát na hudební nástroje, zpívat, používat vysavače a jiné hlučné přístroje.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostorů. Pro restaurační zařízení platí zvláštní předpisy.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Platnost těchto zásad se vztahuje na všechny bytové jednotky v majetku MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s.
2. Porušování těchto zásad může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
3. Povinnosti občanů na úseku požární ochrany jsou upraveny Požárním řádem města Mostu a právními předpisy.
4. Nakládání s odpadem je upraveno samostatnou vyhláškou města Mostu.

Zásady byly schváleny představenstvem MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. dne 17.12.2004 a nabývají účinnosti dnem schválení.