## Nájemní smlouva

kterou uzavřeli dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

ve znění pozdějších předpisů

statutární město Frýdek–Místek,

se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, IČ: 00296643,

zastoupené vedoucí odboru správy obecního majetku Ing. Bc. Hanou Kalužovou

*(jako pronajímatel)*

a

*SLEZSKÁ DIAKONIE*

*se sídlem Na Nivách 259/7, 737 01 Český Těšín, IČ 65468562,*

*zastoupená statutárním zástupcem Ing. Bronislavem Kostkou*

*(jako nájemce)*

### I. Předmět nájmu a doba nájmu

1. Předmětem nájmu je část budovy č. p. ***799,*** která je jako stavba součástí pozemku parc. č. 1379/10, k. ú. Místek, a to **byt** č. ***57*** o velikosti ... ***0 + 1*** ...***,***  podlaží ... *10.* ..., , ulice ... ***Československé armády*** ..., obec Frýdek-Místek, včetně příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt do užívání od **01.03.2018 na dobu určitou do 28.02.2020.**
3. Podrobná specifikace, rozsah příslušenství a vybavení bytu je uveden v Příloze č. 1 ke Smlouvě
o nájmu bytu - Výpis z Evidenčního listu nájemného (dále jen „Příloha č. 1“).
4. Byt je způsobilý k obývání a je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.
5. Výše specifikovaný byt je určen a užíván k účelu bydlení.
6. O převzetí a odevzdání bytu obě smluvní strany sepíší Zápis o předání bytové jednotky, který obsahuje zejména stav bytu a případné závady v bytě.
7. Shora uvedený byt (a jeho příslušenství), jak jsou specifikovány v čl. I. a Příloze č. 1 této smlouvy, je nájemce jako poskytovatel sociálních služeb, který má k této činnosti oprávnění dle zákona
č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, oprávněn v rámci poskytnutí služby dle § 43
a § 70 citovaného zákona, poskytnout k bydlení osobám ohroženým sociálním vyloučením. Způsob poskytování sociálních služeb je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob.

### II. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. V zájmu řádného užívání bytu pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu služby uvedené v Příloze č. 1.
2. Výše měsíčního nájemného a záloh na úhrady na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) se sjednává:
	* nájemné (obytné místnosti vč. příslušenství) …...... **1.934 Kč**
	* vybavení bytu .............................................................................. **107 Kč**
	* zálohy na služby ..................................................................... **1.410 Kč**
3. Nájemné spolu se zálohou na služby je splatné k poslednímu dni běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele – č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxx VS: 2780001451.
4. Po dlužníkovi, který je v prodlení s placením nájemného a vyúčtování služeb, bude pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
5. Vždy k 01.03. příslušného roku bude výše nájemného pronajímatelem upravena mírou inflace uvedenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období minulého kalendářního roku, pokud nebude otázka zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě obou smluvních stran.
6. Výše zálohy na služby může být upravena:
* jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovacího období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby
a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
* po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.
1. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 2 ke Smlouvě o nájmu bytu. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

### III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů – viz Domovní řád schválený Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním 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 pod písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením). Potřebu jiných oprav neprodleně oznámí pronajímateli, nejen s ohledem na rychlé zajištění plné funkčnosti užívaných prostor, ale též s ohledem na zabránění případného vzniku dalších škod.

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

* + 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 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, mísicích 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 písmenech g) a h).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč.

1. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
2. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
3. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu.  Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.
4. Nájemce je povinen oznámit změny počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, nejdéle však do 2 měsíců, co změna nastala.
5. Nájemce je povinen zajistit možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-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.
7. Nájemce je povinen:
	* dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany
	* seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, jističů elektroinstalace, hydrantů
	a hasicích přístrojů.
8. Nájemce se zavazuje o obsahu článku III. této smlouvy vyrozumět všechny ubytované osoby v bytě, poučit je o právech a povinnostech, které jsou povinni plnit vůči nájemci a vůči pronajímateli. Nájemce pronajímateli garantuje plnění všech práv a povinností ubytovanými osobami.

### IV. Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu zaniká:
* uplynutím doby, na kterou byl nájemní vztah sjednán (v případě nájmu na dobu určitou);
* písemnou dohodou smluvních stran;
* písemnou výpovědí, která musí dojít druhé straně, ze strany pronajímatele odůvodněnou dle
čl. V., ze strany nájemce i bez udání důvodů. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně;
* výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem;
* zničením pronajaté věci dle § 2226 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“).
1. V případě zániku nájmu bytu nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání
a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O odevzdání bytu smluvní strany sepíší zápis.

### V. Porušení povinností nájemce

1. Porušení povinností nájemce, které může mít za následek výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele:
* porušení povinností v bodě 8., 9., 11. čl. III. této smlouvy
* nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců
* poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
* způsobení jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
* užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

### VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech se smlouva řídí příslušnými předpisy, zejména OZ.
2. Smlouva je platná dnem podpisu a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv
a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom.
4. Nájemci byla předána ověřená kopie Průkazu energetické náročnosti budovy čp. 799, ul. Československé armády ve Frýdku-Místku ze dne 10.02.2016.
5. Nájemce bere na vědomí, že pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, vykonává práva a povinnosti pronajímatele odbor správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku, Radniční 10, 738 01 Frýdek-Místek, tel. xxxxxxxxxxxxx.
6. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují, že po projednání smlouvy se shodli ve všech jejích bodech na jejím obsahu a tuto smlouvu uzavírají na základě svobodné, vážné a pravé vůle.
7. Veškeré změny této smlouvy jsou možné jen formou písemných dodatků podepsaných pronajímatelem a nájemcem, pokud dle této smlouvy nebo dle platných právních předpisů není pronajímatel oprávněn změnit tuto smlouvu jednostranně.
8. Nájemce prohlašuje, že veškeré údaje v této smlouvě jsou pravdivé a přesné. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu těchto údajů.

Frýdek-Místek 19. února 2018 .........................................................2018

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pronajímatel nájemce

**Pronajímatel:**

Statutární město Frýdek-Místek

Radniční č. p. 1148, Frýdek

738 01 Frýdek-Místek Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu bytu

**E V I D E N Č N Í L I S T N Á J E M N É H O - výpis**

|  |
| --- |
| **I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE BYTU** |
| Dům: čp 799  | Byt č.: 57 |
| Velikost bytu: 1+0 | Podlaží: 10 |
| **II. ZÁKLADNÍ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ**  |
| Typ plochy Název místnosti skuteč. započt. vyúčto. Podlahová: 1.pokoj 17,50 17,50 17,50  předsíň 4,00 4,00 0,60  wc /podlahová p 1,20 1,20 0,24  koupelna /podla 2,50 2,50 2,50 Ostatní: balkón 4,50 2,25  sklep 3,40 1,70 Plocha celkem (m2): 33,10 29,15 20,84  |
| **III. VYBAVENÍ BYTU ve vlastnictví pronajímatele** |
| Popis vybavení Počet Datum Živ.Opotř. Cena Sazba  Datum od pořízení rok % Kč Kč/ks  měřič tepla 1 ks 03.12.1997 8 13,00 1016 5,00 \*  03.12.1997 Avodoměr sv 546404768 1 ks 01.01.2016 8 12,50 413 4,30  01.01.2016 Avodoměr tuv 1120309264 1 ks 01.07.2012 8 12,50 556 5,79  01.07.2012 Avařič elektrický dvouplotno 1 ks 01.01.2018 15 6,67 2070 11,50  01.01.2018 Akuchyňská linka 1 ks 01.01.2018 20 5,00 19318 80,49  01.01.2018 ACelkem měsíční sazba: 107,08\* = sazba po době životnosti |
| **IV. ZÁLOHY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU** |
| Popis služby Zálohavodné a stočné 250,00dodávka teplé vody 350,00výtah 130,00osvětlení společných prostor 130,00společná televizní anténa 50,00dodávka tepla 500,00 |

Ve Frýdku-Místku 19. února 2018

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Pronajímatel

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu bytu

**D o h o d a**

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů
v domě **čp. 799, ul. Československé armády** ve Frýdku-Místku

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Příloze č. 1 ke Smlouvě o nájmu bytu uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

**I.**

1. **Dodávka tepla:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.
2. **Dodávka teplé užitkové vody:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
3. **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.
4. **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů
a nebytových prostorů rozhodných pro rozúčtování. Přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry
a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.
5. **Provoz výtahu:** celkový náklad bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž do ceny za užívání výtahu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro výtah, povinné odborné prohlídky výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu a dále např. čištění a mazání výtahu, náklady na výměnu žárovek, běžné opravy a údržba, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří. Příjemcům služeb v bytech umístěných v přízemí domu (I. NP) nebude tato služba účtována.
6. **Užívání společné televizní antény:** celkový náklad bude rozúčtován podle počtu kabelových přípojek. Přičemž do nákladů na společnou televizní anténu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro společnou televizní anténu a dále např. náklady na výměnu jednotlivých částí antén, náklady na další běžné opravy a odpisy.

**II.**

Za prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, si ujednávají smluvní strany pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Ve Frýdku-Místku 19. února 2018 ...................................................... 2018

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pronajímatel nájemce

Příloha č. 3 ke Smlouvě o nájmu bytu

**Pravidla pro užívání a udržování bytových domů**

**ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku**

 **Domovní řád**

Rada města Frýdku-Místku podle § 102 odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka domů s byty a prostory sloužícími
k podnikání, tato Pravidla pro užívání a udržování bytových domů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku – Domovní řád (dále jen „*Domovní řád*“).

Tento Domovní řád zároveň představuje pokyny statutárního města Frýdku-Místku jako pronajímatele bytů a prostor sloužících k podnikání pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů ve smyslu ustanovení § 2256 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

**I.**

**Základní pojmy**

* 1. Bytovým domem se rozumí dům s byty nebo dům s byty a prostory sloužícími k podnikání.
	2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor
	a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
	3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy, komory).
	4. Společnými částmi domu (v textu rovněž označeno jako „společné prostory“) jsou části domu určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtahy, prostory pro ukládání kol, sušení prádla a další místnosti bez konkrétního označení.

**II.**

**Užívání společných prostor domu a zařízení**

2.1. Společné prostory domu a zařízení se užívají  jen k účelům, ke kterým jsou určeny (zkolaudovány), a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě či ke vzniku škod.

2.2. Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volné.

2.3. Není dovoleno umisťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv) ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny nebo rozhodnutím vlastníka vyhrazeny.

2.4. Na půdě není dovoleno zejména uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit
a užívat otevřeného ohně.

2.5. Je zakázáno kouřit ve společných prostorech domu, pokud tyto nejsou k tomuto účelu vyhrazeny.

2.6. Ve společných prostorech platí zákaz pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

2.7. Nájemci jsou povinni zabezpečit uložené věci ve sklepech tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu
a hlodavců.

2.8. Větrání bytů, prostor sloužících k podnikání do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu tyto prostory nejsou určeny.

**III.**

**Protipožární opatření**

3.1. Není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm na balkonech (např. grilování, svícení svíčkou apod.).

3.2. Nájemci jsou povinni zejména:

* udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
* udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu do strojoven výtahů, k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením elektrické energie;
* zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
* zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem vzniku požáru.

**IV.**

**Ostatní zařízení v domě**

4.1. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům
a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.

4.2. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, např. z důvodu havárie, musí zajistit, aby jejich opětné otevření bylo všem nájemcům bytů a prostor sloužících k podnikání včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést pouze oprávněná instituce.

4.3. Bezdůvodná manipulace s uzávěry vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s měřícími přístroji je přísně zakázána.

4.4. Zřizovat rozhlasové a televizní antény, včetně satelitních, antény vysílaček na střechách, lodžiích
a obvodových zdech domu lze pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka domu.

**V.**

**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

5.1. Nájemce bytů a prostor sloužících k podnikání a osoby, které s nimi byt a prostory sloužící k podnikání užívají nebo které je navštěvují, jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě.

5.2. Úklid ve společných prostorech domu zajišťuje:

1. pronajímatel na náklady nájemců, kdy úhrada za úklid společných prostor domu je zahrnuta do ceny plnění spojených s užíváním bytu nebo prostor sloužících k podnikání a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům bytu a prostor sloužících k podnikání

nebo

1. nájemci bytů a nájemci prostor sloužících k podnikání svépomocí, a to dle rozpisu služeb.

5.3. Čištění společných prostor domu se provádí způsobem zdravotně nezávadným suchou i mokrou cestou. Schody, chodby a výtahové kabiny je nutno čistit nejméně jednou týdně. Úklid ostatních společných prostor se provádí dle potřeby a dohody nájemců v domě.

5.4. Odpad se ukládá pouze do nádob k tomu určených tak, aby byla zachována co nejvyšší čistota,
a aby nedošlo k poškození majetku třetích osob.

5.5. Sníh z teras a balkónů ve výhradním užívání nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání jsou povinni odklízet tito nájemci.

**VI.**

**Otevírání a zavírání domu, klíče a jejich užívání**

6.1. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu.

6.2. Nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání je povinen po skončení práva na jejich užívání odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě bez náhrady, a to nejpozději při předání vyklizeného bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání.

6.3. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 hod do 6:00 hod.

**VII.**

**Sklepy a ukládání paliva**

7.1. Sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. V opačném případě uhradí nájemci náklady za případný úklid těchto prostor, deratizaci či dezinfekci.

7.2. Ve sklepních prostorách je nutno dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření.

7.3. Sklepní prostory jsou určeny k ukládání movitých věcí (např. paliva, zásob). Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, musí nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření nákazy (v důsledku plísně, hniloby apod.), zápachu nebo rozšiřování hmyzu a hlodavců.

7.4. V době mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.

7.5. Nájemce, pro něhož bylo dovezeno palivo, je povinen postarat se ihned o jeho úklid a očištění společných prostor domu, a to suchou i mokrou cestou.

7.6. Ukládání předmětů ve společných prostorách sklepů je zakázáno.

**VIII.**

**Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí**

8.1. Na balkonech a lodžiích může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby neomezovalo ostatní nájemce a nedocházelo ke znečišťování okolí. Současně tedy je nutno dbát na to, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené prádlo nestínilo okna jiných bytů nebo prostor sloužících k podnikání.

8.2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

8.3. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je možno pouze na místech k tomu určených, a to tak, aby nedocházelo k poškozování majetku vlastníka budovy, nájemců bytů a prostor sloužících k podnikání a ostatních třetích osob.

**IX.**

**Klid v domě**

9.1. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní nájemce v domě a ostatní třetí osoby nadměrným hlukem.

9.2. Při provozu zařízení je nutno zamezit vzniku a šíření hluku, jehož se lze vyvarovat. To platí i pro jinou činnost, při níž může vznikat hluk.

9.3. Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hod do 06:00 hod. V této době se nájemce musí vyvarovat jakéhokoli nadměrného hluku.

**X.**

**Domácí zvířata**

10.1. Nájemci mají právo v souladu s obecně závaznými právními předpisy chovat v bytě nebo prostoru sloužícímu k podnikání zvíře, nepůsobí-li chov ostatním nájemcům v domě obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

10.2. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu, uhradí nájemce bytu a prostor sloužících k podnikání toto zvýšení nákladů.

10.3. Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorech domu nebo balkónech, dvorech, které k tomu nejsou určeny.

10.4. Zvířata nesmí volně pobíhat ve společných prostorách.

10.5. Nájemce je povinen při chovu zvířete dodržovat platné hygienické předpisy a zásady, je povinen dodržovat a respektovat vyhlášku o čistotě a pořádku ve městě a musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní osoby v domě.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

11.1. Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy, a proto opakované porušování povinností v něm stanovených ze strany nájemce může být důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Opakovaným porušováním povinností se rozumí dvě a více porušení jakékoli povinnosti.

11.2. Tento Domovní řád byl schválen Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017 a nabyl účinnosti dnem 01.01.2018.